



HORIZON 2030 Demain, notre territoire

PLAN LOCAL D'URBANISME INFRACOMMUNAUTAIRE SECTEUR COTEAUX NORD

PIECE 4A : REGLEMENT ECRIT

PROJET DE PLUI ARRETE LE 14 MARS 2024 ET ARRETE LE 11 JUILLET 2024 (EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 17 MARS 2025
(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-21 ET L.153-22 DU CODE DE L'URBANISME)



PAYS&PAYSAGES

SOMMAIRE

A. DISPOSITIONS GENERALES	13
B. LEXIQUE	25
C. PALETTES DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE HAUTE GARONNE.....	36
D. DISPOSITIONS PAR ZONES.....	40
ZONE UA.....	42
ARTICLE UA-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	44
ARTICLE UA-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	46
ARTICLE UA-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	47
1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	47
1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	47
1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	48
1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	48
ARTICLE UA-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	48
1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS.....	48
1.2. CLOTURES.....	49
1.3. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	50

ARTICLE UA-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	51
1.1. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES.....	51
1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS.....	51
ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT.....	51
ARTICLE UA-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	52
ARTICLE UA-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	52
ZONE UB.....	54
ARTICLE UB-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	56
ARTICLE UB-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	58
ARTICLE UB-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	59
1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	59
1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	59
1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	59
1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	60
ARTICLE UB-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	60
1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS.....	60
1.2. CLOTURES.....	61
1.3. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	62

ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	62
1.1. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES.....	62
1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS.....	63
ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT.....	63
ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	64
ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	65
ZONE UC.....	67
ARTICLE UC-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	69
ARTICLE UC-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	70
ARTICLE UC-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	71
1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	71
1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	71
1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	71
1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	72
ARTICLE UC-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	72
1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS.....	72
1.2. CLOTURES.....	73
1.3. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	74

ARTICLE UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	74
1.1. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES.....	74
1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS.....	76
ARTICLE UC-6 : STATIONNEMENT.....	76
ARTICLE UC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	78
ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	78
ZONE UH.....	80
ARTICLE UH-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	82
ARTICLE UH-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	84
ARTICLE UH-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	85
1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	85
1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	85
1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	85
1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	86
ARTICLE UH-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	86
1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS.....	86
1.2. CLOTURES.....	87
1.3. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	88

ARTICLE UH-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	88
1.1. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES.....	88
1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS.....	89
ARTICLE UH-6 : STATIONNEMENT.....	89
ARTICLE UH-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	90
ARTICLE UH-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	90
ZONE UE	92
ARTICLE UE-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	94
ARTICLE UE-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	95
ARTICLE UE-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	96
ARTICLE UE-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	96
1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS.....	96
1.2. CLOTURES.....	96
1.3. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	97
ARTICLE UE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	97
1.1. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES.....	97
1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS.....	97
ARTICLE UE-6 : STATIONNEMENT	97

ARTICLE UE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	98
ARTICLE UE-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	98
ZONE UY	100
ARTICLE UY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	102
ARTICLE UY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	104
ARTICLE UY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	105
1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	105
1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	105
1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	105
1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	106
ARTICLE UY-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	106
1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS.....	106
1.2. CLOTURES.....	106
1.3. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	107
ARTICLE UY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	107
1.1. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES.....	107
1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS.....	107
ARTICLE UY-6 : STATIONNEMENT	108
ARTICLE UY-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	110

ARTICLE UY-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	110
ZONE AU	112
ARTICLE AU-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	114
ARTICLE AU-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	115
ARTICLE AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	116
1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	116
1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	116
1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	116
1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	117
ARTICLE AU-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	117
1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS.....	117
1.2. CLOTURES.....	118
1.3. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	119
ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	119
1.1. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES.....	119
1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS	119
ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT.....	120
ARTICLE AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	121
ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	121

ZONE AUY.....	124
ARTICLE AUY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	126
ARTICLE AUY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	127
ARTICLE AUY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	128
1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	128
1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	128
1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	128
1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	128
ARTICLE AUY-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	129
1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS.....	129
1.2. CLOTURES.....	129
1.3. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	130
ARTICLE AUY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	130
1.1. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES	130
1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS	130
ARTICLE AUY-6 : STATIONNEMENT	131
ARTICLE AUY-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES... 	133
ARTICLE AUY-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	133
ZONE A	135

ARTICLE A-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	137
ARTICLE A-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	139
1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	139
1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	139
1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	139
1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	140
ARTICLE A-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	140
1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS.....	140
1.2. CLOTURES.....	141
1.3. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	141
ARTICLE A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	141
1.1. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS.....	141
1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.....	142
ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT.....	142
ARTICLE A-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	143
ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	143
ZONE N.....	145
ARTICLE N-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	147

ARTICLE N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	149
1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	149
1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	149
1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	150
1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	150
ARTICLE N-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	151
1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS	151
1.2. CLOTURES	151
1.3. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	152
ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	152
1.4. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D’AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS	152
1.5. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT	152
ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT	152
ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	153
ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	153

A. DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire concerné par le PLUi infra-communautaire Coteaux Nord, à savoir les communes suivantes : Agassac, Anan, Ambax, Boissède, Castelgaillard, Castéra-Vignoles, Cazac, Coueilles, Escanacrahe, Fabas, Frontignan-Savès, Goudex, Labastide-Paumès, Lilhac, L'Isle-en-Dodon, Martissère, Mauvezin, Mirambeau, Molas, Montbernard, Montesquieu-Guittaut, Puymaurin, Saint-Frajou, Saint-Laurent, Salherm et Riolas

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.

Le règlement intègre le contenu modernisé issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu de plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2. PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLUi

Article 2.1 - Opposabilité :

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions ou aménagements.

Article 2.2 - Lien de conformité du règlement :

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

Article 2.3 - Dérogations et adaptations mineures :

Au titre des articles L152-3 à L152-6-4 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme intercommunal 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

Code de l'urbanisme

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

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 R111-25 : « 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 ».

Autres législations

Les règles d'urbanisme établies par le présent règlement, ainsi que celles du code de l'urbanisme qui demeurent applicables, sont seules opposables en matière d'autorisation d'urbanisme.

Une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du respect des droits des tiers et du respect d'autres réglementations, ou d'autres autorisations prévues au titre d'autres législations.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- Soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Une liste, annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine : patrimoine naturel, culturel et sportif ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications ;
- Les servitudes relatives à la défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'urbanisme et doivent être annexées au PLUi. Cette annexion conditionne leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire sont annexées au présent PLUi.

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 lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou est située dans un secteur où le conseil communautaire a décidé d'instaurer le permis de démolir.

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 le conseil communautaire a 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 qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

Il est rappelé qu'au titre de l'article R421-17-1 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 L151-19 ou L151-23 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 L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage (patrimoine bâti et ensemble remarquable) à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il est rappelé :

- Qu'au titre de l'article R421-23 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 R421-28 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 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 1 pour 1 minimum).

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLUi 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 AUX ENSEMBLES REMARQUABLES 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 ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- 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.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIEES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

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. LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 « 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	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
Habitation	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros</i>
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>
	<i>Hôtels</i>
	<i>Autres hébergements touristiques</i>
	<i>Cinéma</i>
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>
	<i>Équipements sportifs</i>
	<i>Lieu de culte</i>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>

ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, tout 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.

En application de l'article R425-31 du code de l'urbanisme, lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

ARTICLE 7. RISQUE INONDATION

PPRI

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRI annexé au présent PLUi.

CIZI (Cartographie des Zones Inondables)

Dans les secteurs concernés par la CIZI, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

Quel que soit le niveau d'aléa, sont interdits :

- Le stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- Toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...),
- La création de sous-sols, à l'exclusion des équipements techniques de services publics à condition que les équipements sensibles soient placés au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues ou soient protégés par un dispositif assurant l'étanchéité,
- La construction de parkings silos,
- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés,
- La création de terrains de camping, de caravaning, de parcs résidentiels de loisirs, d'aires de grand passage.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique. Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 0,80 m, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel. Au-dessus de cette hauteur, un muret d'une hauteur maximale de 0,40 m est autorisé.

Les piscines sont autorisées à condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.

En zone d'aléa fort, sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (hors piscine) et de sport et de loisirs, à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m², de ne pas créer de nouveaux logements / hébergements, que l'implantation se fasse dans le sens d'écoulement des eaux ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique
- Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes ne conduisant pas vers un établissement sensible, de l'hébergement ou de l'habitation à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée des bâtiments ayant vocation à héberger ou à accueillir, à titre temporaire ou permanent, un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables (enseignement, soin, santé) à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil ou d'hébergement de ces établissements, de limiter l'emprise au sol à 20 % du bâtiment existant, que l'implantation se fasse dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée des établissements recevant du public, des bâtiments à usage artisanal, commercial ou industriel et des bâtiments agricoles à condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent, de limiter l'emprise au sol à 20% du bâtiment existant, que l'implantation se fasse dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires à condition de limiter l'emprise à 20 m² sauf en cas d'impossibilité réglementaire, de ne pas l'occuper en permanence. Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m², une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non-aggravation des risques par ailleurs, et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC. En outre les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les serres tunnels (parois en film plastique) ou toutes serres à structure démontable à condition de permettre la transparence hydraulique, d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et de placer les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.

En zone d'aléa faible à moyen, sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (hors piscine), à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m², de ne pas créer de nouveaux logements, que l'implantation se fasse dans le sens d'écoulement des eaux ou permette la transparence hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée des bâtiments ayant vocation à héberger ou à accueillir, à titre temporaire ou permanent, un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables (enseignement, soin, santé) à condition de limiter l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement à 10%, de limiter l'emprise au sol à 20 % du bâtiment existant, que l'implantation se fasse dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ou permette la transparence

hydraulique sous les PHEC et que les équipements sensibles soient placés au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,

- Les constructions de bâtiments nouveaux d'habitation liés à l'exploitation agricole et lorsque la présence permanente de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation agricole à condition d'implanter le bâtiment dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les constructions de bâtiments nouveaux d'activité, de stockage ou d'élevage, nécessaires à l'exploitation agricole à condition de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension mesurée et attenante des établissements recevant du public et des bâtiments à usage artisanal, commercial ou industriel à condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent, de limiter l'emprise au sol à 20 % du bâtiment existant, d'implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension des bâtiments de sport et de loisirs à condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent à l'exception de la création de logement de gardien, d'implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, transformateur électrique,...), lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique à condition de limiter l'emprise au sol à 20% du bâtiment existant, d'implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires à condition de limiter l'emprise à 20 m² sauf en cas d'impossibilité réglementaire, de ne pas l'occuper en permanence. Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m², une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non-aggravation des risques par ailleurs, et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC. En outre les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes ne conduisant pas vers un établissement sensible, de l'hébergement ou de l'habitation à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique,
- Les serres tunnels (parois en film plastique) ou toutes serres à structure démontable à condition de permettre la transparence hydraulique, d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et de placer les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.

En outre, les occupations et utilisations du sol autorisées (en fonction des occupations et utilisations des sols autorisées dans chacune des zones concernées) devront :

- En aléa fort : Situer le premier plancher à +2,00 m par rapport au terrain naturel, en l'absence de côte PHEC,
- En aléa moyen : Appliquer une côte de + 1 m par rapport au terrain naturel, en l'absence de côte PHEC,
- En aléa faible : Appliquer une côte de + 0,50 m par rapport au terrain naturel, en l'absence de côte PHEC.

ARTICLE 8 : PPR « SECHERESSE »

Dans les secteurs concernés par le risque mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU.

ARTICLE 9 : OAP « BIOCLIMATISME ET ENERGIES RENOUVELABLES »

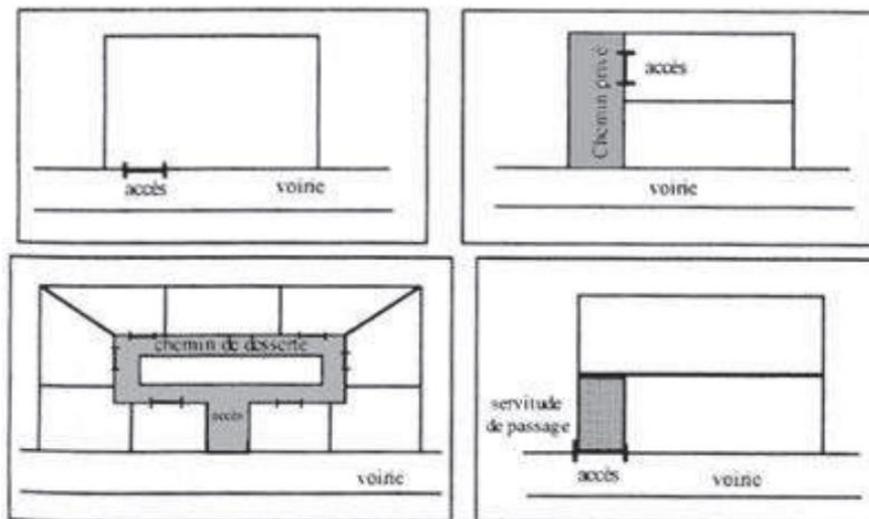
Les occupations et utilisations de sols autorisées dans les zones devront être compatibles avec les dispositions émises dans l'OAP thématique Bioclimatisme et énergies renouvelables intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

ARTICLE 10 : OAP « TRAME VERTE ET BLEUE- PAYSAGE »

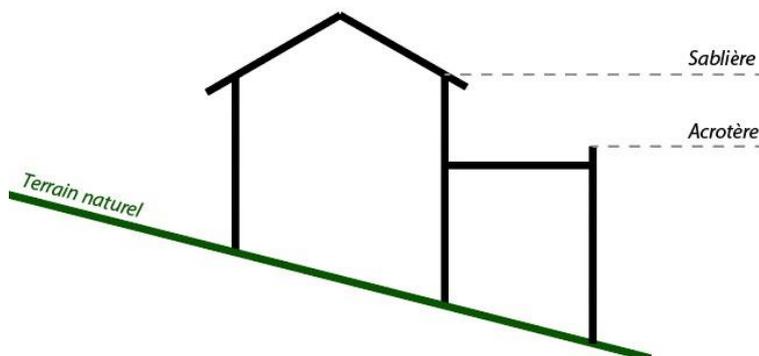
Les occupations et utilisations de sols autorisées dans les zones devront être compatibles avec les dispositions émises dans l'OAP thématique TVB-Paysage intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

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 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 de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



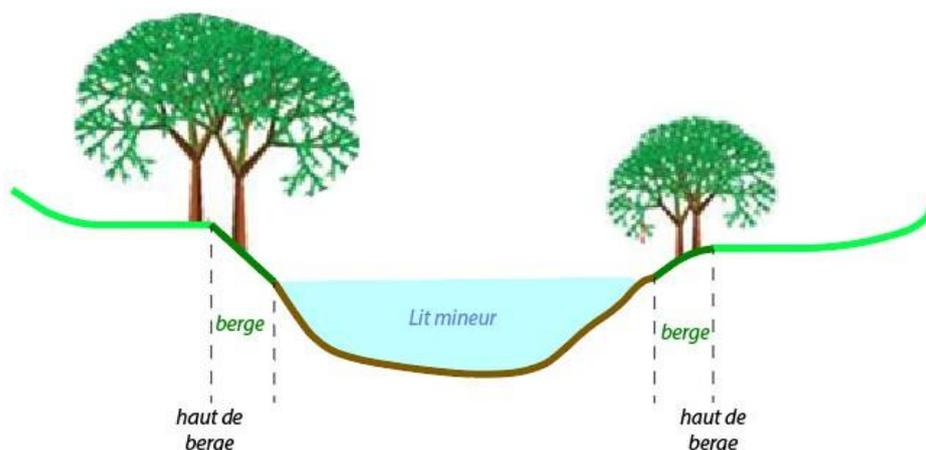
Acrotère : Élément de façade située au-dessus de la toiture terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps plein ou à claire-voie.



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 ne peut être accolée à la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge : Bords permanent d'un cours d'eau formés 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 et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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 PLUi. 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 0,60 m.

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

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.

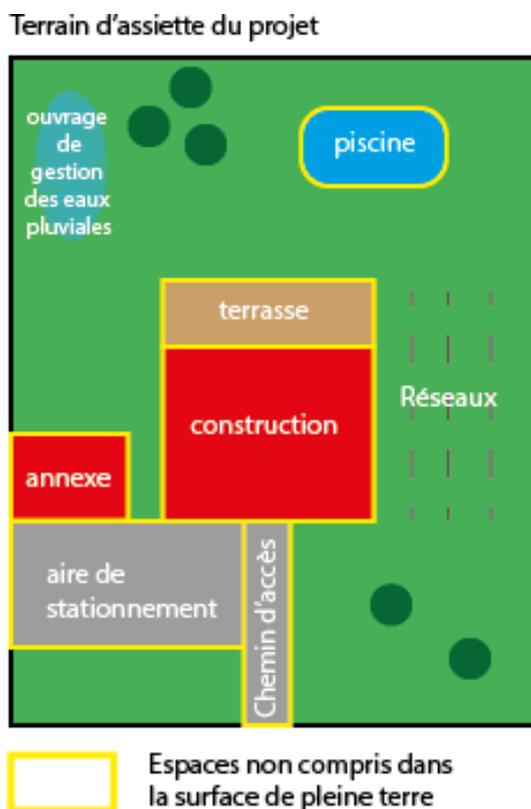
Equipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

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'il soit géré par une personne publique ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bêche, mobilier urbain, etc.).

Espace de pleine terre : Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. 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 dépôts et de matériaux.

Cheminements piétons (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin 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.

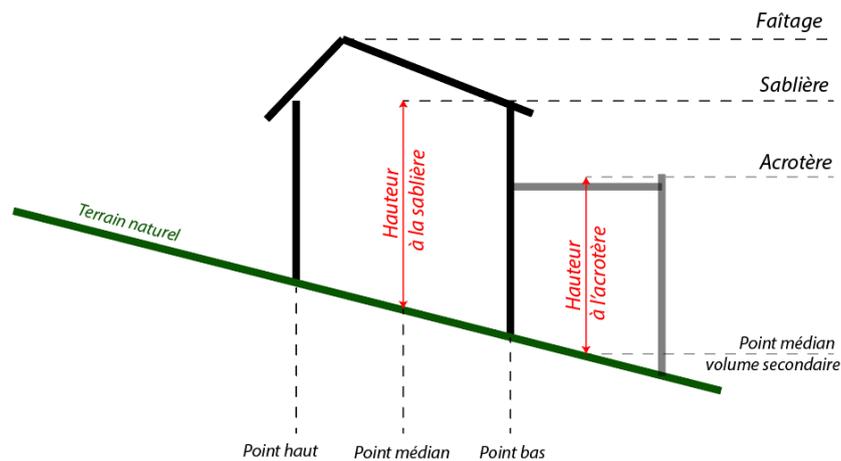
Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction.

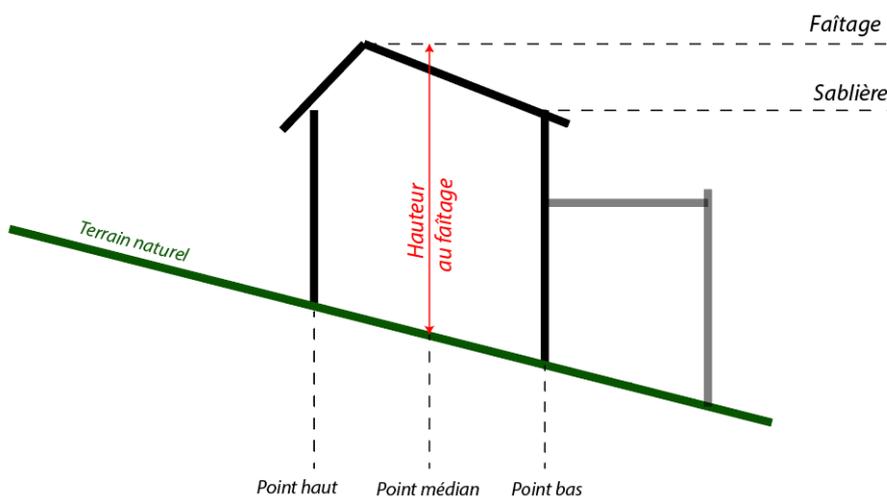
Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade.

Les dispositions spécifiques des règlements de zone distinguent, selon les cas, une hauteur calculée à la sablière ou à l'acrotère ou une hauteur totale selon les définitions suivantes.

- **Hauteur à la sablière ou à l'acrotère** : Le point haut à prendre comme référence correspond sur 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. Dans le cas de deux volumes distincts ou plus accolés ou reliés entre eux, la hauteur totale réglementée correspond à la hauteur la plus importante.



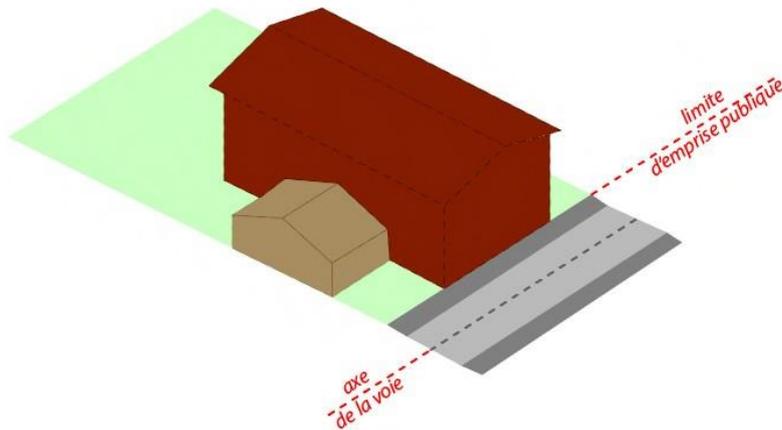
Hauteur à la sablière, hauteur à l'acrotère



Hauteur au faîtage

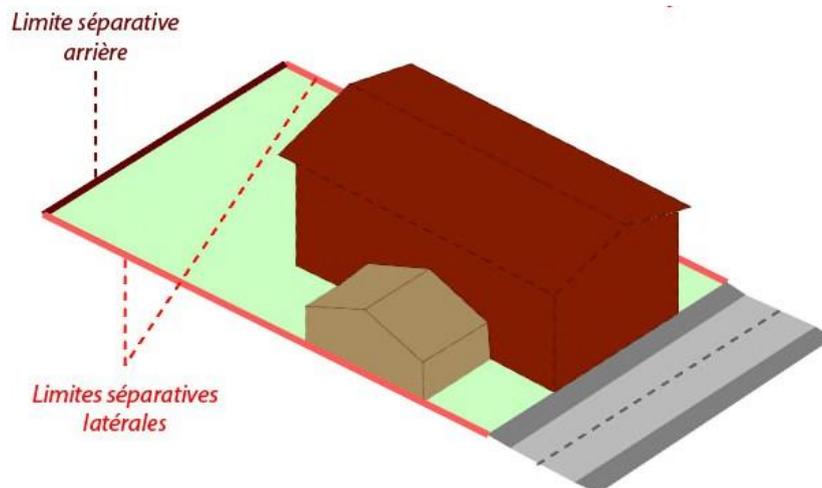
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

La limite de la voie et de l'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et la voie publique ou l'emprise publique. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

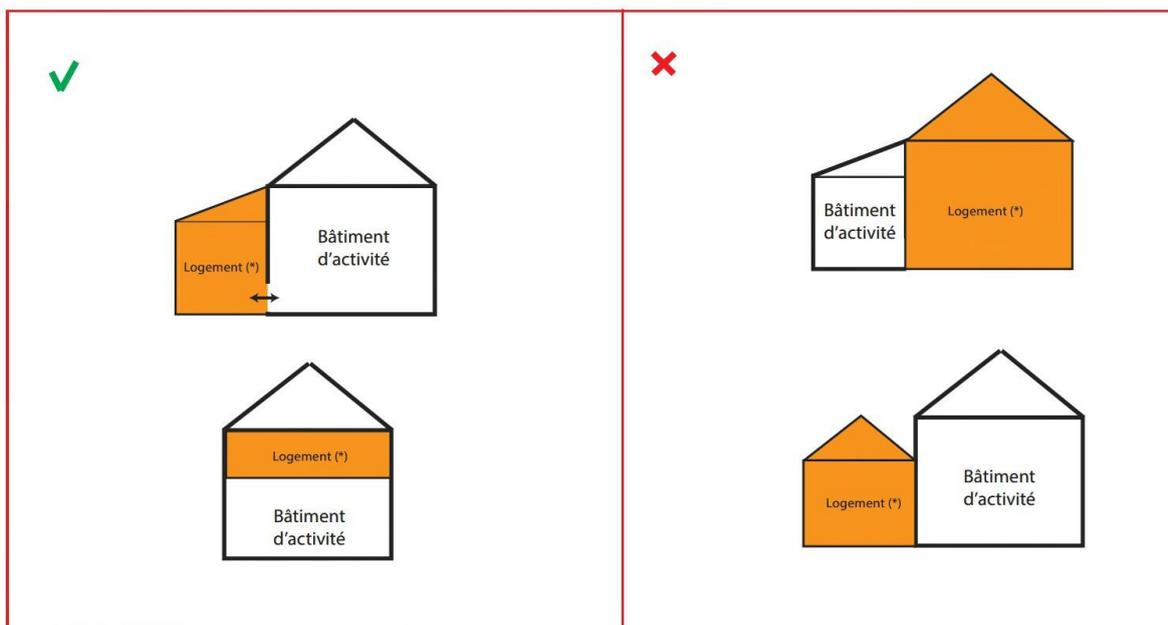


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.



Logement intégré au bâtiment d'activité : Le logement doit présenter un lien physique avec le bâtiment d'activité et une communication avec celui-ci. Son emprise au sol et sa surface de plancher doivent être inférieures à ceux du bâtiment d'activité auquel il est rattaché selon les règles émises dans la zone concernée.



Niveau : le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+x+C, où :

R représente le rez-de-chaussée

x représente le nombre d'étages supérieurs

C représente le niveau éventuel de combles ou étage en retrait.

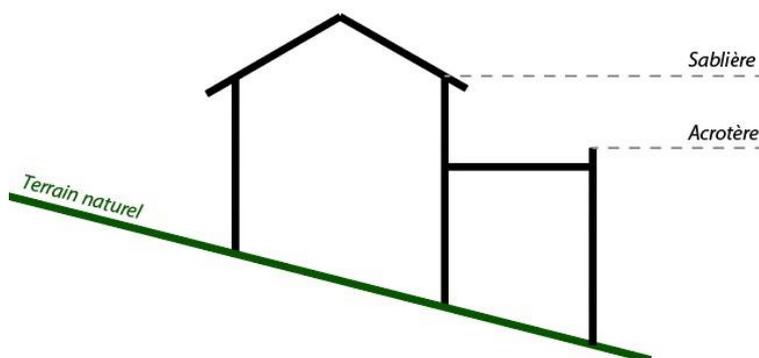
Ne sont pas comptés, dans le nombre de niveaux des constructions indiqué, les sous-sols (ceux-ci ne devant pas dépasser le niveau du sol extérieur).

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 et installation 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 de bois 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 : Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

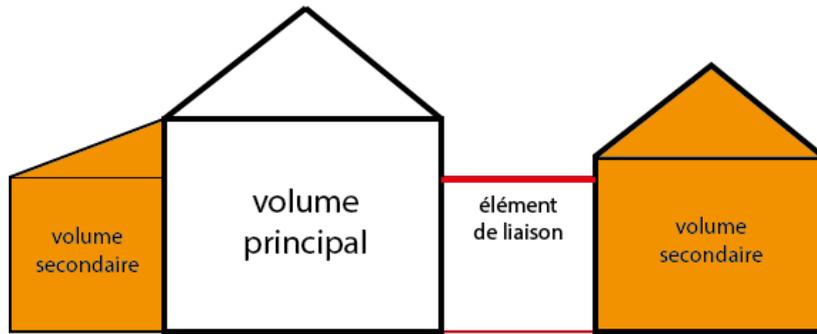
Voie publique et emprise publique : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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 faitage 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 faitage inférieures à celles du volume principal.

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



**C. PALETTES DU SERVICE
TERRITORIAL DE
L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE DE HAUTE
GARONNE**

PALETTE DES MATERIAUX

COMMINGES



Les teintes avec * peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

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

PALETTE DES TEINTES

COMMINGES

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES			LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENÊTRES				PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES				
<i>Gamme des verts jaunes</i>									
	1020 G30Y	1030 G30Y*	2030 G30Y*	3030 G30Y	3050 G30Y*	4030 G30Y	5040 G30Y	6030 G30Y	
<i>Gamme des gris jaunes</i>									
	1002 G	1502 G	2502 G	3502 G	4502 G	5502 G	6502 G	7502 G	
<i>Gamme des gris bleus</i>									
	1010 R90B	2005 R90B	2010 R90B	3010 R90B	3020 R90B	4010 R90B	5020 R90B	6020 R90B	
<i>Gamme des bleus</i>									
	1010 B10G	1020 B10G*	2020 B10G	2030 B10G*	3020 B10G	3030 B10G*	4030 B10G	6030 B10G	
<i>Gamme des rouges bruns</i>									
	1502 R	2502 R	3060 Y80R*	3560 Y80R*	4050 Y80R	4550 Y80R	5040 Y80R	6030 Y80R	

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

D. DISPOSITIONS PAR ZONES

ZONE UA

ZONE UA

La zone UA correspond à l'urbanisation des centres anciens remarquables au tissu dense, présentant notamment un alignement sur voirie, des murs de clôtures structurant l'espace.

ZONE UA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	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 où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtel		
	Autre hébergement touristique		
	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		

ZONE UA

	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Entrepôt		Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLUi et situées sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant.
	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 d'être 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 la berge.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE UA-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 sur la commune de l'Isle en Dodon, 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 », excepté si le pétitionnaire justifie d'une absence d'activité relevant de cette même destination durant plus de 5 ans.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la section 2 ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

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.

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE UA-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques de hauteur des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitation : R+1 + combles
- Pour les annexes à la construction d'habitation : 4 m à la sablière ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins ;
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

ZONE UA

1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions principales devront être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en recul mais l'alignement devra obligatoirement être marqué par :
 - Une construction et un mur de clôture sur la totalité de la voie ou de l'emprise
 - Ou un mur de clôture sur la totalité de la voie ou de l'emprise.

L'implantation d'annexes en arrière des constructions existantes est possible.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- En respectant le même retrait que les constructions voisines,
- Dans le cadre de projets bioclimatiques.

1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($D=H/2$) avec un recul de 2 m minimum.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie.

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

1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

ZONE UA

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

MENUISERIES

La couleur des menuiseries devra s'inspirer des tons de la palette des teintes de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

FAÇADES

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

Constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes

Constructions nouvelles :

La couleur des façades devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

COUVERTURES

Pour les toitures en pente, les matériaux de couverture des constructions seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons s'inspirant de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture à restaurer ou étendre.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude devront respecter la pente principale du toit

1.2. CLOTURES

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

La couleur des enduits devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne et être coordonnée à la couleur des façades de l'habitation.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant.

ZONE UA

Une hauteur supérieure peut être autorisée en respectant la même hauteur que les clôtures voisines.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant
- Soit grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement ou un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture 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 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique

1.3. 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 renforcement, ...,
- 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 UA-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.1. 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

Au moins 15% de l'unité foncière 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 PLUi, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

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

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

1.2. 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.

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 UA-6 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

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 des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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 UA-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.

EAU POTABLE

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

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, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

ZONE UA

EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol 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.

AUTRES RESEAUX

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

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 UB

ZONE UB

La zone UB correspond à l'urbanisation de centre-bourg et extension urbaine de centre-bourg remarquable

ZONE UB

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	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 où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtel		
	Autre hébergement touristique		
	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		

ZONE UB

	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Entrepôt		Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLUi et situées sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant.
	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 d'être 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 la berge.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE UB-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la section 2 ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

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.

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE UB-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques de hauteur des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- Pour les constructions hors annexe : R+1 + combles,
- Pour les annexes à la construction principale : rez-de-chaussée.

Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins ;
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement

ZONE UB

- Soit en recul de 5 m minimum

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, en respectant le recul existant
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie
- En respectant le même retrait que les constructions voisines,
- Dans le cadre de projets bioclimatiques.

1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($D=H/2$) avec un recul de 2 m minimum.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, en respectant le recul existant
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie.

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

1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

MENUISERIES

La couleur des menuiseries devra s'inspirer des tons de la palette des teintes de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

FAÇADES

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

ZONE UB

Constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes

Constructions nouvelles :

La couleur des façades devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

COUVERTURES

Pour les toitures en pente, les matériaux de couverture des constructions seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons s'inspirant de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture à restaurer ou étendre.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude devront respecter la pente principale du toit

1.2. CLOTURES

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

La couleur des enduits devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne et être coordonnée à la couleur des façades de l'habitation.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant.
- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Une hauteur supérieure peut être autorisée en respectant la même hauteur que les clôtures voisines.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant,
- Soit grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,

ZONE UB

- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement ou un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture 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 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique

1.3. 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 renforcement, ...,
- 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 UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

(Cf. lexique)

Au moins 40% de l'unité foncière 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 PLUi, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

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

ZONE UB

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

1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE 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 biens et des personnes.

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 UB-6 : STATIONNEMENT

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.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

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

ZONE UB

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	
Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique	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 m ² 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 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	
Constructions à destination de bureau	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

Stationnement des vélos

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau 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).

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

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.

ZONE UB

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 des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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 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.

EAU POTABLE

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

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, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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.

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, ...).

AUTRES RESEAUX

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

ZONE UB

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 UC

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines déconnectées du bourg

ZONE UC

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	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 où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtel		
	Autre hébergement touristique		
	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		

ZONE UC

	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Entrepôt		Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLUi et situées sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant.
	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 d'être 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 la berge.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE UC-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la section 2 ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

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 visible au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE UC-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques de hauteur des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- Pour les constructions principales : R+1,
- Pour les annexes à la construction principale : rez-de-chaussée.

Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins ;
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

ZONE UC

- En recul de 5m minimum des RD
- Pour les autres voies et emprises publiques :
 - Soit à l'alignement,
 - Soit en recul de 5m minimum.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, en respectant le recul existant
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie
- En respectant le même retrait que les constructions voisines
- Dans le cadre de projets bioclimatiques.

1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 m,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($D=H/2$) avec un recul de 2 m minimum.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie.

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

1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte visible au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

FAÇADES

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

Constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Constructions nouvelles :

La couleur des façades devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

COUVERTURES

Pour les toitures en pente, les matériaux de couverture des constructions seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons s'inspirant de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture à restaurer ou étendre.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude devront respecter la pente principale du toit

1.2. CLOTURES

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

La couleur des enduits devra s'inspirer les tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant.
- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Une hauteur supérieure peut être autorisée en respectant la même hauteur que les clôtures voisines.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit

ZONE UC

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant
- Soit grillage doublé qui peut être d'une haie mélangée d'essences locales
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement ou un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture 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 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

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

1.3. 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 renforcement, ...,
- 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 UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Au moins 50% de l'unité foncière 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 PLUi, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

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

ZONE UC

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

ZONE UC

1.2. 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 biens et des personnes.

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 UC-6 : STATIONNEMENT

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.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

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

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble	<i>Deux places par logement.</i>
Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus	<i>⇒ Deux places par logement</i> <i>et</i> <i>⇒ 1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure).</i> <i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	<i>Une place par logement</i>

ZONE UC

Constructions à destination d'hébergement	<i>Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique	<i>Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<i>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).</i>
Constructions à destination de restauration	<i>Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination de bureau	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

Stationnement des vélos

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau 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

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

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 des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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 UC-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

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, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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.

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.

ZONE UC

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, ...).

AUTRES RESEAUX

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

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 UH

ZONE UH

La zone Uh correspond aux hameaux déconnectés du bourg, regroupant généralement plus de dix constructions et pour lesquels il s'agit d'assurer la gestion de l'existant

ZONE UH

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UH-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Les sous-destinations "logement" et "hébergement" sont autorisées dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les extensions des constructions à destination « artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance supplémentaire incompatible avec l'habitat
	Restauration		Les extensions des constructions à destination « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. La sous-destination "Restauration" est autorisée dans le cadre du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		Les extensions des constructions à destination « Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. La sous-destination « Activité de services où 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 PLUi.
	Hôtel		Les extensions des constructions à destination « Hôtels » existantes à la date d'approbation du

ZONE UH

			<p>PLUi sont autorisées.</p> <p>La sous-destination « Hôtels » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi</p>
	Autre hébergement touristique		<p>Les extensions des constructions à destination « Autres hébergements touristiques » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p>La sous-destination « Autres hébergements touristiques » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi</p>
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		<p>Les extensions des constructions à destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p>La sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<p>Les extensions des constructions à destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p>La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi</p>
	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 secondaire ou tertiaire	Industrie		<p>Les extensions des constructions à destination « Industrie » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance supplémentaire incompatible avec l'habitat</p>
	Entrepôt		<p>Les extensions des constructions à destination « Entrepôt » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p>
	Bureau		<p>Les extensions des constructions à destination « Bureau » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p>La sous-destination « Bureau » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi</p>

ZONE UH

	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Les extensions des constructions à destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. La sous-destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
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 d'être 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 la berge.

ARTICLE UH-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la section 2 ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

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 visible au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE UH-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Pour les extensions : dans le prolongement de l'existant,
- Pour les annexes à la construction principale : rez-de-chaussée.

Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins ;
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- En recul de 5m minimum des RD

ZONE UH

- Pour les autres voies et emprises publiques :
 - Soit à l'alignement,
 - Soit en recul de 5m minimum.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- En respectant le même retrait que les constructions voisines.
- Dans le cadre de projets bioclimatiques.

1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 m
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($D=H/2$) avec un recul de 2 m minimum.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, en respectant le recul existant,

- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie.

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

1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

FAÇADES

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

Constructions existantes :

ZONE UH

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes

Constructions nouvelles :

La couleur des façades devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

COUVERTURES

Pour les toitures en pente, les matériaux de couverture des constructions seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons s'inspirant de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture à restaurer ou étendre.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude devront respecter la pente principale du toit

1.2. CLOTURES

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

La couleur des enduits devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne et être coordonnée à la couleur des façades de l'habitation.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant.
- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Une hauteur supérieure peut être autorisée en respectant la même hauteur que les clôtures voisines.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant,
- Soit grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

ZONE UH

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement ou un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture 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 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

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

1.3. 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 renforcement, ...,
- 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 UH-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Au moins 50% de l'unité foncière 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 PLUi, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

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

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

ZONE UH

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

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 biens et des personnes.

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 UH-6 : STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAU

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

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 des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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 UH-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.

EAU POTABLE

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

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, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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.

ZONE UH

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, ...).

AUTRES RESEAUX

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

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 UE

ZONE UE

La zone UE correspond aux zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

ZONE UE

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UE-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hôtel	X	
	Autre hébergement touristique	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		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		

ZONE UE

	Centre de congrès et d'exposition		
	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	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 d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone

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

ARTICLE UE-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.

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

ARTICLE UE-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

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

1.2. CLOTURES

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

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

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

ZONE UE

1.3. 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.

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

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

(Cf. lexique)

Au moins 20% de l'unité foncière 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 PLUi, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

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

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

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

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 biens et des personnes.

ARTICLE UE-6 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, 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 UE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc. 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 UE-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.

EAU POTABLE

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

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, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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.

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, ...).

ZONE UE

AUTRES RESEAUX

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

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 UY

ZONE UY

La zone UY correspond aux zones urbaines à vocation d'activités artisanales, commerciales et industrielles

ZONE UY

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		<p>Constructions à usage d'habitation autorisées à condition qu'elle soient liées et nécessaires à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m².</p> <p>Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées</p>
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		<p>Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit d'un minimum de 300m² et une limite de 20% de possibilité d'extension de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLUi.</p>
	Restauration		<p>Extensions des constructions à destination « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées</p>
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		<p>Extensions des constructions à destination « Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle » existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées</p>
	Hôtel	X	
	Autre hébergement touristique	X	
	Cinéma	X	

ZONE UY

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	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		Les extensions des constructions à destination « Lieux de culte » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
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 d'être 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 la berge.

ZONE UY

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE UY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la section 2 ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

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 visible au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE UY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Une hauteur supérieure peut être accordée en cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Sont exclues du calcul de la hauteur, les installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction (telles que dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité).

1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($D=H/2$) avec un recul de 2 m minimum.

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

1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume. Les constructions sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

FAÇADES

Les constructions doivent présenter, de par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit. Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

1.2. CLOTURES

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

Le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprise publiques, les clôtures seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

En limite de zones A et N, la hauteur des clôtures ne devra excéder 1,80 m.

Elles seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

ZONE UY

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

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

1.3. 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 installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront être masquées pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

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

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

Au moins 15% minimum de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

1.2. 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 biens et des personnes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les aires de dépôt et/ou de stockage extérieur devront être masqués par des haies mélangées d'essence locale d'une hauteur telle qu'elles masquent les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ARTICLE UY-6 : STATIONNEMENT

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.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

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

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>	<i>Deux places par logement.</i>
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	<i>Une place par logement</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle (cinéma)</i>	<i>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).</i>
<i>Constructions à destination de restauration</i>	<i>Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<i>Construction à destination du commerce de gros</i>	<i>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).</i>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	
<i>Constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<i>Constructions à destination d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
<i>Constructions à destination de salle de d'art et de spectacle</i>	<i>Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination des activités industrielles</i>	<i>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).</i>
<i>Constructions à destination d'entrepôt</i>	
<i>Constructions à destination de bureau ou de construction pour des activités de cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

ZONE UY

Stationnement des vélos

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau 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

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

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 de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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 UY-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 privés doivent l'être également.

EAU POTABLE

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

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, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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.

ZONE UY

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, ...).

AUTRES RESEAUX

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

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 AU

La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

ZONE AU

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE AU-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
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 « 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 où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hôtel		
	Autre hébergement touristique		
	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		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

ZONE AU

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
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 d'être 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 la berge.

ARTICLE AU-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la section 2 ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

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 visible au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques de hauteur des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- Pour les constructions principales : R+1,
- Pour les annexes à la construction principale : rez-de-chaussée.

1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en recul de 5m minimum.

ZONE AU

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

- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie
- En respectant le même retrait que les constructions voisines
- Dans le cadre de projets bioclimatiques.

1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 m,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($D=H/2$) avec un recul de 2 m minimum.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie.

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

1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

FAÇADES

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

Constructions nouvelles :

La couleur des façades devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

COUVERTURES

Pour la toiture en pente, les matériaux de couverture des constructions seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons s'inspirant de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude devront respecter la pente principale du toit.

1.2. CLOTURES

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

La couleur des enduits devra s'inspirer les tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant.
- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Une hauteur supérieure peut être autorisée en respectant la même hauteur que les clôtures voisines.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant
- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement ou un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture 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 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

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

ZONE AU

1.3. 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 renforcement, ...,
- 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

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

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

1.2. 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 biens et des personnes.

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 AU-6 : STATIONNEMENT

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.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

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

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

Stationnement des vélos

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau 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

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

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 des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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.

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.

EAU POTABLE

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

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, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

ZONE AU

EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol 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, ...).

AUTRES RESEAUX

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

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 AUY

ZONE AUY

La zone AUY correspond aux zones à urbaniser à vocation d'activités artisanales, commerciales et industrielles

ZONE AUY

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE AUY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Constructions à usage d'habitation autorisées à condition qu'elle soient liées et nécessaires à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m ² . Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente soit d'un minimum de 300m ² .
	Restauration		Extensions des constructions à destination « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		Extensions des constructions à destination « Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle » existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées
	Hôtel	X	
	Autre hébergement touristique	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		

ZONE AUY

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte		Les extensions des constructions à destination « Lieux de culte » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
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 d'être 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 la berge.

ARTICLE AUY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la section 2 ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

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 visible au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE AUY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Sont exclues du calcul de la hauteur, les installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction (telles que dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité).

1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($D=H/2$) avec un recul de 2 m minimum.

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

1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume. Les constructions sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

FAÇADES

Les constructions doivent présenter, de par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

1.2. CLOTURES

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

Le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprise publiques, les clôtures seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

En limite de zones A et N, la hauteur des clôtures ne devra excéder 1,80 m.

Elles seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont exclus, tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

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

ZONE AUY

1.3. 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 installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront être masquées pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

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

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

Au moins 15% minimum de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

1.2. 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 biens et des personnes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les aires de dépôt et/ou de stockage extérieur devront être masqués par des haies mélangées d'essence locale d'une hauteur telle qu'elles masquent les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ARTICLE AUY-6 : STATIONNEMENT

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.

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

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

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>	<i>Deux places par logement.</i>
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	<i>Une place par logement</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle (cinéma)</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondi à la valeur supérieure).</i>
<i>Constructions à destination de restauration</i>	<i>Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure).</i>
<i>Construction à destination du commerce de gros</i>	<i>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondi à la valeur supérieure).</i>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	
<i>Constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure).</i>
<i>Constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
<i>Constructions à destination d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
<i>Constructions à destination de salle de d'art et de spectacle</i>	<i>Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination des activités industrielles</i>	<i>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondi à la valeur supérieure).</i>
<i>Constructions à destination d'entrepôt</i>	
<i>Constructions à destination de bureau ou de construction pour des activités de cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure).</i>

Stationnement des vélos

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

ZONE AUY

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau 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

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

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 de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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 AUY-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 privés doivent l'être également.

EAU POTABLE

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

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, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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.

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

ZONE AUY

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, ...).

AUTRES RESEAUX

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

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

ZONE A

La zone A correspond aux les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il est distingué deux secteurs non bâtis :

*-Secteur **Ace** correspondant aux secteurs à vocation agricole présentant des enjeux en termes de biodiversité*

*-Secteur **Ap** correspondant aux secteurs à vocation agricole présentant des enjeux paysagers*

ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A-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 ».
- Toute nouvelle construction à moins de 10 mètres des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans le secteur A, Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale 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'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- 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 constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151- 11,2° du code de l'urbanisme sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination et que la nouvelle destination soit affectée à l'habitat, aux hébergements touristiques hors hôtels, à l'artisanat et au commerce de détail, aux bureaux ou aux cuisines dédiées à la vente en ligne,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les annexes à la construction principale, doivent être situées dans un rayon de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale et entretenir un lien fonctionnel avec celle-ci.
- L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du point le plus proche de ladite habitation.
- 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.

ZONE A

- 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 Ace, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les travaux et aménagements légers nécessaires, à la conservation, protection, gestion ou mise en valeur de ces espaces
- Les abris pour le bétail

Dans le secteur Ap, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les ouvrages de protection contre les inondations.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la section 2 ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

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 visible 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 A-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée).

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLUi,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder R+1.

La hauteur des constructions annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder un rez-de-chaussée.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être accordée :

- En cas de reconstruction, 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,
- Pour les constructions à destination agricole, pour lesquelles aucune hauteur maximale n'est fixée.

1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des annexes par rapport à la construction principale, doivent être situées dans un rayon de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale et entretenir un lien fonctionnel avec celle-ci.

ZONE A

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

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
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie.

1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des annexes par rapport à la construction principale, doivent être situées dans un rayon de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale et entretenir un lien fonctionnel avec celle-ci.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de la hauteur divisée par deux avec un recul minimum de 3m ($D=H/2$ avec recul de 3 m minimum).

Elles peuvent également s'implanter dans l'alignement de l'existant.

Toutefois en cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le recul pris en compte sera celui existant avant travaux.

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

1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

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 façades devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

COUVERTURES

Pour les toits en pente, les toitures seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons s'inspirant de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

Des dérogations peuvent être autorisées dans le cadre de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude devront respecter la pente principale du toit.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

ZONE A

FAÇADES

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

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants. Les bardages métalliques devront être dans des couleurs non réfléchissantes.

COUVERTURES

Les couleurs de revêtement des toitures devront être dans des tons non réfléchissants.

1.2. CLOTURES

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

Les clôtures seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture,

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

1.3. 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 installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront être masquées pour ne pas être visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

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

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

ZONE A

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 biens et des personnes.

1.2. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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 de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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 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.

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.

EAU POTABLE

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

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, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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.

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.

ZONE A

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, ...).

AUTRES RESEAUX

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

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels, aux paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, aux secteurs des continuités écologiques, aux zones humides, aux boisements, aux exploitations forestières, aux espaces dont la nécessité est de préserver ou restaurer les ressources naturelles et aux espaces dont la nécessité est de prévenir les risques.

Elle comprend :

-un secteur Nce correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de biodiversité et de continuités écologiques

-des secteurs Na et Na1 correspondant aux activités isolées autres qu'agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi

-un secteur NL correspondant aux activités sportives ou de loisirs

-un secteur Nt2 délimitant les secteurs dédiés aux activités et hébergements touristiques

ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE 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 ».
- Toute nouvelle construction à moins de 10 mètres des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs N, Na, Na1, NL, et Nt2, 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 forestière dans toutes les zones
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension, la réhabilitation et la rénovation des bâtiments agricoles existants,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les annexes à la construction principale, doivent être situées dans un rayon de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale et entretenir un lien fonctionnel avec celle-ci.
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151- 11,2° du code de l'urbanisme sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination et que la nouvelle destination soit affectée à l'habitat, aux hébergements touristiques hors hôtels, à l'artisanat et au commerce de détail, aux bureaux ou aux cuisines dédiées à la vente en ligne,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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.
- Les aménagements légers liés à une activité de chasse et de randonnée.

ZONE N

Dans les secteurs Na et Na1, sont également autorisés : Les constructions, usage et affectations des sols nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLUi,

Dans le secteur NL, sont également autorisés : Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs,

Dans le secteur Nt2, sont également autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments existants à destination d'hébergement touristique et hôtelier et de restauration,
- L'extension des constructions existantes nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nce, seuls sont autorisés :

- 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 de protection contre les inondations,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Les aménagements légers liés à une activité de chasse et de randonnée.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la section 2 ne s’appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d’intérêt collectif et/ou de services publics.

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 visible 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 N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES EN ZONE N

L’extension des constructions à destination d’habitation existantes à la date d’approbation du PLUi est limitée à 30% d’emprise au sol supplémentaire par rapport à l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLUi dans la limite de 200 m² d’emprise au sol totale (construction d’habitation existante + extension projetée).

L’emprise au sol des constructions annexes à la construction d’habitation existante est limitée à :

- 50 m² d’emprise au sol supplémentaire pour l’ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d’approbation du PLUi,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

EMPRISE AU SOL MAXIMALE FIXEE POUR LES SECTEURS Na, Nt2

Secteur	Coefficient d’emprise au sol
Na et Nt2	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 PLUi.
Na1	L’emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d’assiette du projet

Le secteur NL identifie un village vacances, des terrains de sports et de loisirs qui n’ont pas de possibilité d’accueillir une nouvelle emprise au sol.

1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs N, Na, Na1, Nt2, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1.

ZONE N

La hauteur des constructions annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder un rez-de-chaussée.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être accordée :

- En cas de reconstruction, 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.
- Pour les constructions à destination agricole et forestière,
- Pour les constructions, ouvrages et installations d'intérêt collectif et/ou de services publics.

1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des annexes par rapport à la construction principale, doivent être situées dans un rayon de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale et entretenir un lien fonctionnel avec celle-ci.

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

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
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie.

1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des annexes par rapport à la construction principale, doivent être situées dans un rayon de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale et entretenir un lien fonctionnel avec celle-ci.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de la hauteur divisée par deux avec un recul minimum de 3m ($D=H/2$ avec recul de 3 m minimum).

Elles peuvent également s'implanter dans l'alignement de l'existant.

Toutefois en cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le recul pris en compte sera celui existant avant travaux.

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

1.1. ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des couleurs non réfléchissantes.

La couleur des façades devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

COUVERTURES

Les toitures seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons s'inspirant de la palette des matériaux de l'Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de Haute Garonne.

Toutefois dans les cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi des dérogations peuvent être possible.

Les couleurs de revêtement des toitures devront être dans des tons non réfléchissants.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude devront respecter la pente principale du toit.

1.2. CLOTURES

Les clôtures seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Toutefois :

- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi pourront être étendues ou restaurées à l'identique,
- Des dérogations pourront être accordées pour des critères de sécurisation en lien avec les activités autorisées dans les secteurs Na, Na1 et Nde.

ZONE N

1.3. 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 installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront être masquées pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

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

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

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 biens et des personnes.

1.5. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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 de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

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 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.

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.

EAU POTABLE

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

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, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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.

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.

ZONE N

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, ...).

AUTRES RESEAUX

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