



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTÉ-FOY-DE-PEYROLIERES

PIECE 4 : REGLEMENT

PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE FOY DE PEYROLIERES

COMMUNE DE SAINTE FOY DE PEYROLIERES

PIECE 4 : REGLEMENT

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	Formalisation règlement écrit	ABH		
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9				

PIECE 4 : REGLEMENT

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

SOMMAIRE

A. DISPOSITIONS GENERALES	14
B. LEXIQUE.....	22
C. PALETTE DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE HAUTE GARONNE	32
D. DISPOSITIONS PAR ZONE.....	36
ZONE UA.....	38
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	40
ARTICLE UA-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	40
ARTICLE UA-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	41
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	42
ARTICLE UA-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .	42
ARTICLE UA-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	44
ARTICLE UA-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	46
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	46
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	46
ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT	47
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	48
ARTICLE UA-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	48
ARTICLE UA-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	48
8.1 Eau potable.....	48
8.2 Eaux usées	48
8.3 Eaux pluviales	48

8.4	Autres réseaux	49
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	49
ZONE UB.....		50
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		52
ARTICLE UB-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		52
ARTICLE UB-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....		53
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		54
ARTICLE UB-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .		54
3.1	Emprise au sol des constructions	54
3.2	Hauteur maximale des constructions	54
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	54
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	55
ARTICLE UB-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		55
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	55
4.2	Clôtures	56
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	57
ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		57
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	57
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	57
ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT		58
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		60
ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....		60
ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....		60
8.1	Eau potable	60

8.2	Eaux usées	60
8.3	Eaux pluviales	60
8.4	Autres réseaux	61
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	61
ZONE UC.....		62
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		64
ARTICLE UC-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		64
ARTICLE UC-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....		65
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		66
ARTICLE UC-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..		66
3.1	Emprise au sol des constructions	66
3.2	Hauteur maximale des constructions.....	66
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	66
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	67
ARTICLE UC-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		67
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	67
4.2	Clôtures	68
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	68
ARTICLE UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		69
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	69
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	69
ARTICLE UC-6 : STATIONNEMENT		69
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		71
ARTICLE UC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....		71

ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	71
8.1 Eau potable	71
8.2 Eaux usées	71
8.3 Eaux pluviales	71
8.4 Autres réseaux	72
8.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	72
ZONE UH	74
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	76
ARTICLE UH-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	76
ARTICLE UH -2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	77
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	78
ARTICLE UH -3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	78
3.1 Emprise au sol des constructions	78
3.2 Hauteur maximale des constructions.....	78
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	78
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	79
ARTICLE UH -4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	79
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	79
4.2 Clôtures	80
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	80
ARTICLE UH -5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	81
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	81
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	81
ARTICLE UH -6 : STATIONNEMENT	81

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	82
ARTICLE UH -7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	82
ARTICLE UH -8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	82
8.1 Eau potable.....	82
8.2 Eaux usées	82
8.3 Eaux pluviales	82
8.4 Autres réseaux	83
8.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	83
ZONE UE	84
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	86
ARTICLE UE-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	86
ARTICLE UE-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	87
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	88
ARTICLE UE-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..	88
ARTICLE UE-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	88
4.1 Clôtures	88
4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	88
ARTICLE UE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	89
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	89
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	89
ARTICLE UE-6 : STATIONNEMENT	89
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	90
ARTICLE UE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	90
ARTICLE UE-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	90
8.1 Eau potable.....	90

8.2	Eaux usées	90
8.3	Eaux pluviales	90
8.4	Autres réseaux	91
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	91
ZONE UF		92
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		94
ARTICLE UF-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		94
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		96
ARTICLE UF-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..		96
3.1	Emprise au sol des constructions	96
3.2	Hauteur maximale des constructions	96
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	96
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	97
ARTICLE UF-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		97
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	97
4.2	Clôtures	97
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	97
ARTICLE UF-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		98
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	98
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	98
ARTICLE UF-6 : STATIONNEMENT.....		98
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		99
ARTICLE UF-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		99
ARTICLE UF-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX		99

8.1	Eau potable	99
8.2	Eaux usées	99
8.3	Eaux pluviales	99
8.4	Autres réseaux	100
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	100
ZONE UX.....		102
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		104
ARTICLE UX-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		104
ARTICLE UX-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....		105
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		106
ARTICLE UX-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		106
3.1	Emprise au sol des constructions	106
3.2	Hauteur maximale des constructions	106
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	107
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	107
ARTICLE UX-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		107
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	107
4.2	Clôtures	108
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	108
ARTICLE UX-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		109
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	109
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	109
ARTICLE UX-6 : STATIONNEMENT		110
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		111

ARTICLE UX-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	111
ARTICLE UX-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	111
8.1 Eau potable.....	111
8.2 Eaux usées	111
8.3 Eaux pluviales	111
8.4 Autres réseaux	112
8.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	112
ZONE AU.....	114
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	116
ARTICLE AU-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	116
ARTICLE AU-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	117
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	118
ARTICLE AU-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	118
3.1 Emprise au sol des constructions	118
3.2 Hauteur maximale des constructions.....	118
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	118
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	119
ARTICLE AU-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	119
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	119
4.2 Clôtures	120
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	120
ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	121
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	121
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	121

ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT	122
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	124
ARTICLE AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	124
ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	124
8.1 Eau potable	124
8.2 Eaux usées	124
8.3 Eaux pluviales	124
8.4 Autres réseaux	125
8.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	125
 ZONE AUX	 126
 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	 128
ARTICLE AUX-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	128
ARTICLE AUX-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	129
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	130
ARTICLE AUX-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	130
3.1 Emprise au sol des constructions	130
3.2 Hauteur maximale des constructions	130
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	130
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	131
ARTICLE AUX-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	131
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	131
4.2 Clôtures	131
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	132
 ARTICLE AUX-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	 132

5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	132
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	132
ARTICLE AUX-6 : STATIONNEMENT		133
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		134
ARTICLE AUX-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		134
ARTICLE AUX-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....		134
8.1	Eau potable.....	134
8.2	Eaux usées	134
8.3	Eaux pluviales	134
8.4	Autres réseaux	135
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	135
ZONE A.....		136
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		138
ARTICLE A-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		138
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		140
ARTICLE A-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..		140
3.1	Emprise au sol des constructions	140
3.2	Hauteur maximale des constructions.....	140
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	141
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	141
ARTICLE A-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		141
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	141
4.2	Clôtures	142
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	143

ARTICLE A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	143
5.1 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs.....	143
ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT.....	143
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	144
ARTICLE A-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	144
ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	144
8.1 Eau potable.....	144
8.2 Eaux usées	144
8.3 Eaux pluviales	144
ZONE N.....	146
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	148
ARTICLE N-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	148
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	150
ARTICLE N-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..	150
3.1 Emprise au sol des constructions	150
3.2 Hauteur maximale des constructions.....	151
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	151
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	151
ARTICLE N-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	152
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	152
4.2 Clôtures	153
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	153
ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	153
5.1 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs.....	153

ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT	154
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	155
ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	155
ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	155
8.1 Eau potable	155
8.2 Eaux usées	155

A. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article 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

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc. Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les autorisations d'urbanisme sont soumises notamment aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 à R151-53 du Code de l'Urbanisme sont annexées au présent PLU.

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.

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 dans lequel il a été 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 il a été décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

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

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

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux 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

Le règlement graphique identifie les éléments de paysage bâtis et/ou végétaux et sites et secteurs à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu 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 sont donc concernés.

ARTICLE 5. DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 « 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 » :

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>
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>Hébergement hôtelier et touristique</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>Autres équipements recevant du public</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>

ARTICLE 6. RISQUE INONDATION

Dans les secteurs concernés par un risque inondation connu (cf. report de la carte informative des zones inondables – CIZI- sur le règlement graphique du PLU en annexe informative), il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire la création de nouveaux campings,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme carrée,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique. Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 0,80m, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel. Au-dessus de cette hauteur, un muret d'une hauteur maximale de 0,40m est autorisée.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront (en fonction des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone) :

- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau de refuge adapté). En l'absence de côte PHEC, le premier plancher sera situé à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.
- En aléa faible à moyen, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau de refuge adapté). En l'absence de côte PHEC, le premier plancher sera situé à + 1m ou +0,5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Pour les cours d'eau identifiés au règlement graphique mais non identifié dans la CIZI :

Lorsque le terrain d'assiette du projet est traversé ou mitoyen d'un cours d'eau non identifié dans la CIZI mais identifié au règlement graphique, le plancher bas des constructions autorisées dans la zone devront être édifiée à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau concerné.

ARTICLE 7 : PPR « Sécheresse »

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 8 : OAP « TVB et Paysage »

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

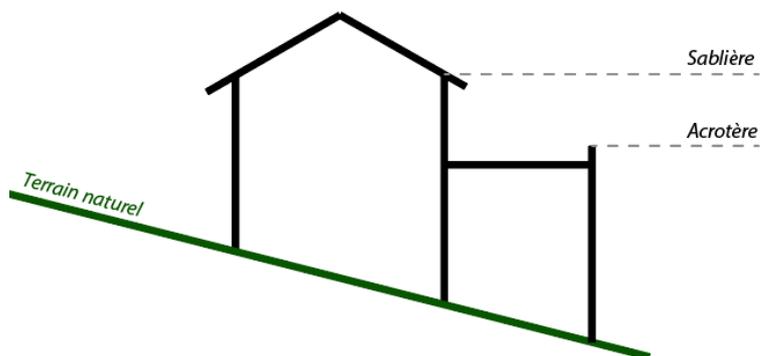
B. LEXIQUE

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) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

Acrotère :

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



Annexe :

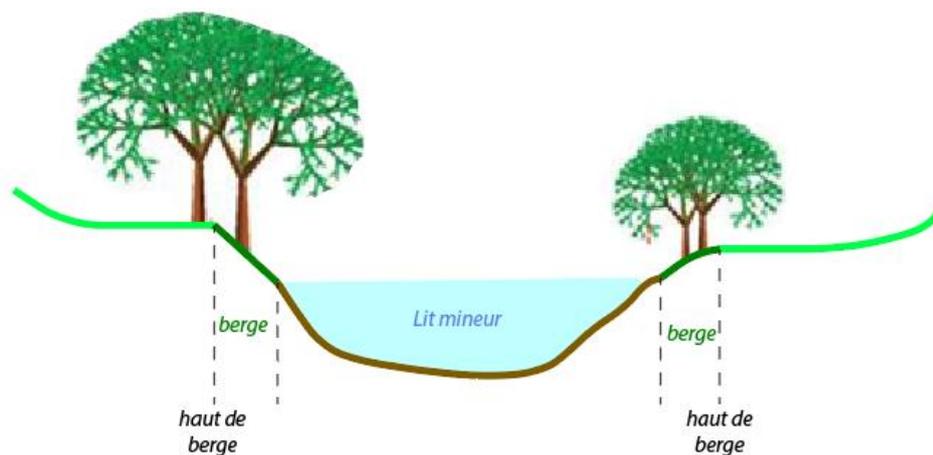
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut être accolée ou non à la construction principale.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge :

Bord 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 PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau :

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

Emprise au sol :

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

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

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

Equipements 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 publiques 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 m à compter de sa surface, elle ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

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

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

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.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (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.

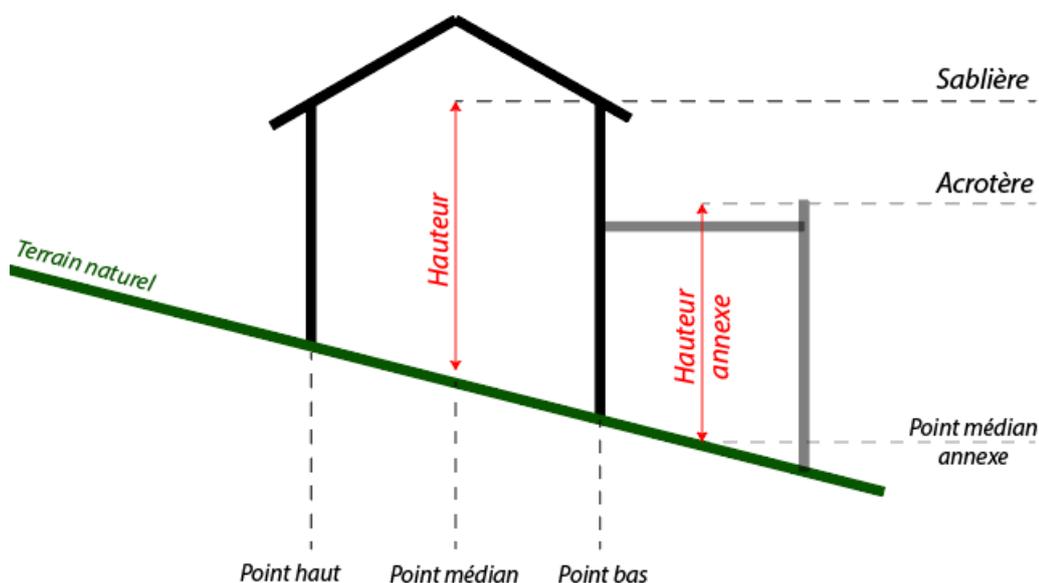
Haie mélangée :

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

Hauteur maximale :

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. Le règlement du PLU distingue deux modalités de calcul de la hauteur :

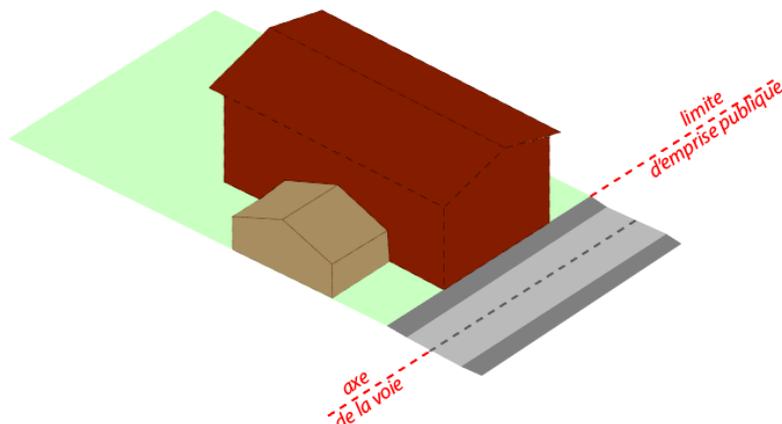
- **Hauteur à la sablière ou à l'acrotère :** Le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



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

Limite d'emprise publique :

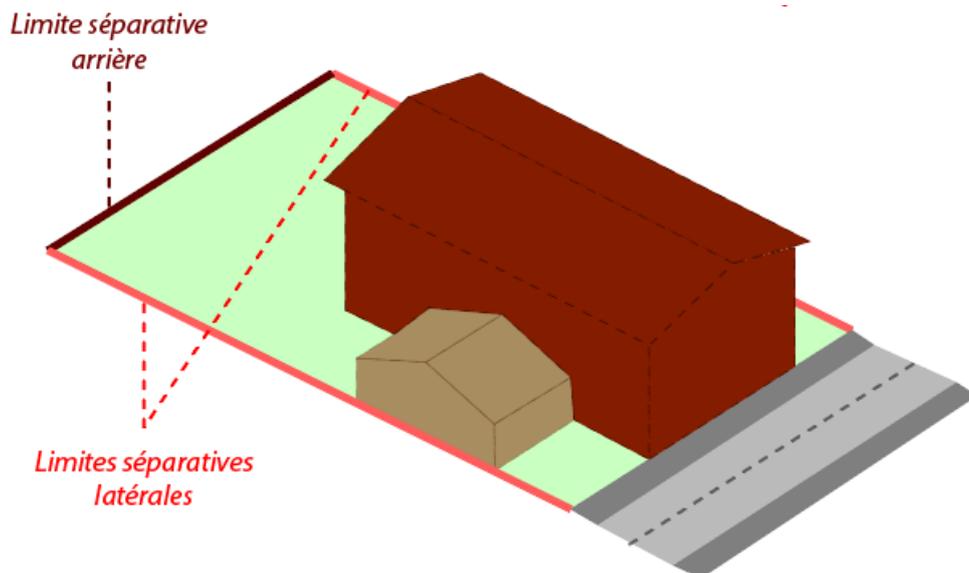
La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



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

Limites séparatives :

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



Opération d'aménagement d'ensemble :

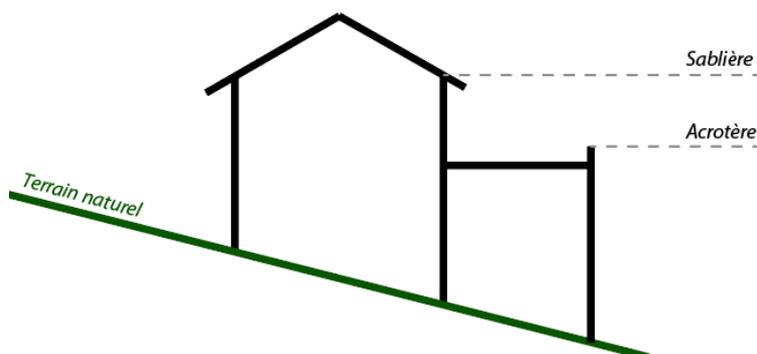
Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

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

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

Sablière :

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



Sol naturel (ou terrain naturel) :

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

Surface de plancher :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

Terrain d'assiette du projet :

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

Le terrain d'assiette du projet est dès lors constitué d'une ou plusieurs parcelles appartenant à une même unité foncière et comprises dans la même zone du PLU que celle concernée par le projet.

Voie :

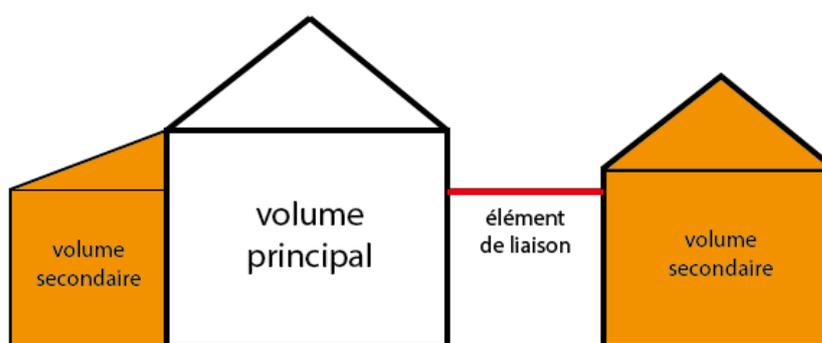
La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

Volumes et éléments de liaison

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le 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. PALETTE DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE HAUTE GARONNE

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture



tuile cuivre



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge vieillie

Maçonnerie



brique moulée paille



brique moulée rose



brique moulée orangée



brique moulée rouge



grès de Furne

Enduits à la chaux



sable roux 1



sable roux 2



sable jaune



sables rose et jaune



sables gris et jaune

finition lissée



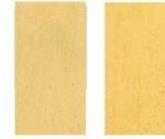
Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre roux



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi



*T beige clair
1005-Y20R*



*T beige
2010-Y20R*



*T jaune
1030-Y15R*



*T ocre orangé
3030-Y30R*



*T rouge brique
2040-Y60R*



*T grège
3010-Y20R*



*T terre
2020-Y25R*



*T paille
2030-Y10R*



*T ocre rose
2520-Y40R*



*T rouge foncé
4030-Y50R*

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

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

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES				
<i>Gamme des ocres jaunes</i>									
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R	
<i>Gamme des verts jaunes</i>									
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y	
<i>Gamme des verts</i>									
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y	
<i>Gamme des bleus</i>									
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B	
<i>Gamme des rouges foncés</i>									
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R	

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

D. DISPOSITIONS PAR ZONE

ZONE UA

ZONE UA

La zone UA correspond au bourg ancien de Sainte-Foy-de-Peyrolières.

ZONE UA

ZONE UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		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
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<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>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		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 PLU et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UA

Usages des sols	Interdites	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</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		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 talus de la berge.

ARTICLE UA-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre du 4° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, il devra être respecté le pourcentage ou nombre minimum de logements sociaux définis dans le programme de logements.

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 3^e 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.

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

ARTICLE UA-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

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

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit en recul mais l'alignement devra être obligatoirement marqué soit par une annexe soit par un mur de clôture.

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

- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature.

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES PATRIMONIAUX REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

MENUISERIES

La couleur des menuiseries devra respecter les tons de la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel et le blanc sont autorisés.

OUVERTURES

La composition générale des façades principales des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, visibles depuis le domaine public, est à conserver.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

ZONE UA

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50 m,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

ZONE UA

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition que leur superficie n'excède pas 30% de la superficie du versant d'implantation.

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

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

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

Cf. lexique

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

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

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

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,

ZONE UA

Aires de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE UA-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.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA-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 voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

ZONE UA

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, ...).

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE UB

ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes desservies par l'assainissement collectif et se présentant sous la forme d'un habitat intermédiaire et/ou pavillonnaire.

ZONE UB

ZONE UB

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		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
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<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>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		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 PLU et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UB

Usages des sols	Interdites	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</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		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 talus de la berge.

ARTICLE UB-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONE UB

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 à 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.

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

ARTICLE UB-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

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

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées :

- À une distance minimale de 6m de la limite d'emprise des RD7 et RD632,
- À une distance minimale de 3m de la limite des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

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

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m.

ZONE UB

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour :
 - Les murs pignons dont la hauteur n'excède pas 4m au faitage,
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m,
 - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 m.

Sous la condition que la longueur cumulée des bâtiments implantés en limite n'excède pas 10m pour une même limite

- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les piscines.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,

ZONE UB

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

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50 m,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

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

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

ZONE UB

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Cf. lexique

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

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

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

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ZONE UB

ARTICLE UB-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.

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>	⇒ deux places par logement.
<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>	⇒ Deux places par logement <u>Et</u> ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (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.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	une place par logement
<i>Constructions à usage d'hébergement</i>	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>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</i>	une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure 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 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à usage de bureau</i>	une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

ZONE UB

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

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

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble comportent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

ARTICLE UB-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 voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

ZONE UB

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE UC

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines assainies en autonome et présentant un tissu urbain lâche.

ZONE UC

ZONE UC

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		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
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<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>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		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 PLU et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UC

Usages des sols	Interdites	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</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		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 talus de la berge.

ARTICLE UC-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONE UC

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 à 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.

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

ARTICLE UC-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

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

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6m 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-dessus sont possibles pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m.

ZONE UC

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et 20m² d'emprise au sol,
- Les piscines.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

ZONE UC

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50 m,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

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

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONE UC

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

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

Cf. lexique

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

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

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE UC-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.

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</i>	⇒ <i>Deux places par logement</i> <i>Et</i>

ZONE UC

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
	⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (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 usage 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	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 SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à usage de bureau	une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

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

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-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 voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

ZONE UC

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE UC

ZONE Uh

ZONE Uh

La zone Uh correspond à la zone urbaine des hameaux qui présentent des contraintes en matière de développement de l'urbanisation.

ZONE Uh

ZONE Uh

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières	
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X		
	<i>Exploitation forestière</i>	X		
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU	
	<i>Hébergement</i>	X		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les extensions des constructions à destination « artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat	
	<i>Restauration</i>	X		
	<i>Commerce de gros</i>	X		
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>			Les extensions des constructions à destination « Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle » existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées. Cette sous-destination est également autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			La sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
	<i>Cinéma</i>	X		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X		
	<i>Équipements sportifs</i>	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X		
	<i>Entrepôt</i>	X		
	<i>Bureau</i>		Les extensions des constructions à destination « de bureau » existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées. Cette sous-destination est également autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X		

ZONE Uh

Usages des sols	Interdites	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</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		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 talus de la berge.

ARTICLE Uh -2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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 à 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.

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

ARTICLE Uh -3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 4 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension 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.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6m 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-dessus sont possibles pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m.

ZONE Uh

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et 20m² d'emprise au sol,
- Les piscines.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

ZONE Uh

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50 m,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

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

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONE Uh

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

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

Cf. lexique

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

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

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE 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.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

ZONE Uh

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE UE

ZONE UE

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

ZONE UE

ZONE UE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

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

ZONE UE

Usages des sols	Interdites	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</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		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 à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

ARTICLE UE-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE UE

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 à 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 règlementé.

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

4.1 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2m.

4.2 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.

ZONE UE

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

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

Cf. lexique

Au moins 10% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

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

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE UE-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 de la construction.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

ZONE UE

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE UF

ZONE UF

La zone UF correspond au site de l'entreprise Lacroix.

ZONE UF

ZONE UF

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>	X	
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UF

Usages des sols	Interdites	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</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		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

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

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

ZONE UF

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 à 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.

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

ARTICLE UF-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60% de la superficie de la zone UF.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 12 m à la sablière ou à l'acrotère excepté contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

ZONE UF

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

Les façades seront dans des tons mats.

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

TOITURES

Les toitures seront dans des tons mats.

4.2 CLOTURES

Excepté pour des motifs de sécurité, les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONE UF

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

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

Cf. lexique

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

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

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

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

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE UF-6 : STATIONNEMENT

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

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF-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 voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UF-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

ZONE UF

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE UF

ZONE UX

ZONE UX

La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités située dans le prolongement de la zone d'activités intercommunale.

ZONE UX

ZONE UX

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>	X	
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<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>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UX

Usages des sols	Interdites	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</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		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 talus de la berge.

ARTICLE UX-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

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 à 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.

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

ARTICLE UX-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 8 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour des raisons techniques dûment justifiées.

ZONE UX

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport à la RD632

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise de ces voies.

Implantation par rapport par rapport aux autre voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantée à une distante minimale de 3m de leurs limites.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

Les façades seront dans des tons mats.

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

TOITURES

Les toitures seront dans des tons mats.

Sont interdits les matériaux de type tôle galvanisée ou ondulée.

Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture ainsi que les appareillages techniques seront masqués par le biais d'un acrotère sauf impossibilité technique.

ZONE UX

4.2 CLOTURES

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront être réalisées en grille ou grillage de couleur vert ou gris, les supports et poteaux devront être de la même couleur. Elles devront être doublées d'une haie composée d'essences locales.

Les autres clôtures seront :

- Soit similaires à celles implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publique,
- Soit constituées par des grilles ou grillages doublés d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m.

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

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

Cf. lexique

Au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

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

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement d'exposition ou stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et accueillir des plantations.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables devra être privilégiée.

AIRE DE STOCKAGE DE MATERIAUX ET DEPOTS LAISSES A L'AIR LIBRE

Les aires de stockage de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies mélangées d'une hauteur telle qu'elles masquent, dans la mesure du possible, les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ZONE UX

ARTICLE UX-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 de la construction.

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination industrielle et d'entrepôt</i>	<i>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). Toutefois, le nombre de minimum de place de stationnement pourra être adapté en fonction de la vocation des locaux présents dans la construction.</i>
<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>

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX-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 voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

Tout nouvel accès sur la RD632 est interdit

ARTICLE UX-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

ZONE UX

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, ...).

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE UX

ZONE AU

ZONE AU

La zone AU délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend :

- *Un secteur AU1a et AU1b situés au sud du bourg, de part et d'autres,*
- *Un secteur AU2 situé au nord du bourg.*

ZONE AU

ZONE AU

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur réalisation dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

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

ZONE AU

Usages des sols	Interdites	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</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		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 talus de la berge.

ARTICLE AU-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans la zone AU1b identifiée au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, au moins 30% des logements réalisés sur la zone devront être des logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

ZONE AU

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 à 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.

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

ARTICLE AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Excepté dispositions spécifique dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3), l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3), les constructions devront être implantées :

- À une distance minimale de 6m de la limite d'emprise des RD7 et RD632,
- À une distance minimale de 3m de la limite des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m.

ZONE AU

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour :
 - Les murs pignons,
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m,
 - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 m.

Sous la condition que la longueur cumulée des bâtiments implantés en limite n'excède pas 10m pour une même limite.

- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

ZONE AU

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50 m,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

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

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Cf. lexique

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

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

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

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

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ZONE AU

ARTICLE AU-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.

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>	⇒ deux places par logement.
<i>Opération d'aménagement d'ensemble</i>	⇒ Deux places par logement <u>Et</u> ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (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.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	une place par logement
<i>Constructions à usage d'hébergement</i>	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>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</i>	une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure 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 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à usage de bureau</i>	une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

ZONE AU

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

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

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble comportent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

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.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

8.3 EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux 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 AU

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE AUX

ZONE AUX

La zone AUX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités située au niveau de la zone d'activités intercommunale du lieu-dit "Le Couloumé".

ZONE AUX

ZONE AUX

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur réalisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>	X	
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Cinéma</i>	X	
	<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>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE AUX

Usages des sols	Interdites	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</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		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 talus de la berge.

ARTICLE AUX-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE AUX

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 à 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.

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

ARTICLE AUX-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 8 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour des raisons techniques dûment justifiées.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Implantation par rapport à la RD632 et RD371

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise de ces voies.

Implantation par rapport par rapport aux autre voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantée à une distante minimale de 3m de leurs limites.

ZONE AUX

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

Les façades seront dans des tons mats.

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

TOITURES

Les toitures seront dans des tons mats.

Sont interdits les matériaux de type tôle galvanisée ou ondulée.

Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture ainsi que les appareillages techniques seront masqués par le biais d'un acrotère sauf impossibilité technique.

4.2 CLOTURES

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront être réalisées en grille ou grillage de couleur vert ou gris, les supports et poteaux devront être de la même couleur. Elles devront être doublées d'une haie composée d'essences locales.

Les autres clôtures seront :

- Soit similaires à celles implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publique,
- Soit constituées par des grilles ou grillages doublés d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m.

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

ZONE AUX

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Cf. lexique

Au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

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

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement d'exposition ou stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et accueillir des plantations.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables devra être privilégiée.

ZONE AUX

AIRE DE STOCKAGE DE MATERIAUX ET DEPOTS LAISSES A L'AIR LIBRE

Les aires de stockage de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies mélangées d'une hauteur telle qu'elles masquent, dans la mesure du possible, les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ARTICLE AUX-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 de la construction.

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination industrielle et d'entrepôt</i>	<i>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). Toutefois, le nombre de minimum de place de stationnement pourra être adapté en fonction de la vocation des locaux présents dans la construction.</i>
<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>

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUX-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.

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

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

Tout nouvel accès sur la RD632 est interdit

ARTICLE AUX-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

ZONE AUX

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE A

ZONE A

La zone A concerne les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est distingué :

- *Un secteur Ace correspondant aux secteurs à vocation agricole présentant des enjeux en terme de biodiversité,*
- *Un secteur Aa correspondant à une activité existante à la date d'approbation du PLU pour lesquelles des évolutions sont autorisées.*

ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites :

- Toute construction 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 m des cours d'eau mesurés depuis le haut de talus de la berge.

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

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées 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 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,
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONE A

Dans le secteur Aa, sont également autorisées les constructions, usage et affectations des sols nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ace, seules sont autorisées les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés en annexe du PLU, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

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

ZONE A

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales.

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

ARTICLE A-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol total (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 PLU,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

Dans le secteur Aa, l'emprise au sol des autres constructions (hors habitations et annexes à la construction d'habitation) ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

cf. Lexique

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

La hauteur des constructions annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur totale de 4 m.

Dans le secteur Aa, la hauteur des autres constructions ne pourra excéder 8 m à la sablière ou à l'acrotère excepté raisons techniques dûment justifiées.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions à destination agricole.

ZONE A

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique, les constructions devront être implantées à 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,

ZONE A

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

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

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

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes.

COUVERTURES

Les toitures seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 1/3 – 2/3.

DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

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

4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Les clôtures implantées seront composées :

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

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

Ces clôtures devront 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 PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

ZONE A

CLOTURES IMPLANTEES EN ZONE INONDABLE

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 autorisée.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

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

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

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

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

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.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux 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 A

ZONE N

ZONE N

Sont classés en zone naturelle (N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière,*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels,*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques.*

Elle comprend :

- *Un secteur Nce correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique et de biodiversité,*
- *Un secteur Ne correspondant aux secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics*
- *Un secteur Ne1 correspondant à un secteur destiné à la création d'un parcours de santé.*

ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».
- Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau (non compris les lacs) mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à :
 - La mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone,
 - Des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONE N

En outre, en fonction des secteurs identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :

DANS LE SECTEUR NE :

- Les occupations et utilisations des sols nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics existants à la date d'approbation du PLU.

DANS LE SECTEUR NE1 :

- L'aménagement de cheminements piétonniers et/ou cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- Les aménagements légers liés à la réalisation d'un parcours de santé et/ou sportif.

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 retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Dans le secteur « zones humides » identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements, 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 détruire les milieux naturels présents.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés en annexe du PLU, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

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

ZONE N

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales.

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

ARTICLE N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET DES ANNEXES A LA CONSTRUCTION D'HABITATION

	Zones N
Extension des constructions à destination d'habitation	Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m ² d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée)
Annexes aux constructions d'habitation	Emprise au sol limitée à : <ul style="list-style-type: none">■ 50 m² de surface de bassin pour la piscine,■ 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées par rapport à la date d'approbation du PLU (hors piscine).

EMPRISE AU SOL DANS LES SECTEURS AUTORISANT DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES (AUTRES QU'HABITATIONS ET LEURS ANNEXES)

	Secteurs Ne	Secteur Ne1
Coefficient d'emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet	L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 200 m ² .

ZONE N

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

cf. Lexique

La hauteur des constructions à destination d'habitation et de restauration ne pourra excéder 7m à la sablière ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur totale de 4 m.

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m à la sablière ou à l'acrotère excepté raisons techniques dûment justifiées.

Dans le secteur Ne1, la hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur totale de 4 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 6 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

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

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

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

ZONE N

4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Les clôtures, seront composées :

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

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

Ces clôtures devront 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.

CLOTURES IMPLANTEES EN ZONE INONDABLE

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 autorisée.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

ZONE N

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.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

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.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.