



COMMUNE DE GRAGNAGUE DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : REGLEMENT

<p>PLU DE LA COMMUNE DE GRAGNAGUE PIECE 2 : REGLEMENT</p>
<p>Date de délibération approuvant la modification :</p>
<p>Signature et cachet de la Mairie</p>

SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
CHAPITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES	17
I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	18
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	79
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	87
ANNEXE I : ARBRES ET HAIES CHAMPETRES	95
ANNEXE II : PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES DU SDIS DE LA HAUTE-GARONNE – RAPPEL REGLEMENTAIRE DES OBLIGATIONS LIEES AUX CONDITIONS D'ACCESSIBILITES DES SECOURS.....	96
ANNEXE III : ESTIMATION DES BESOINS EN EAU POUR LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE	
98	
ANNEXE VI : LES MOYENS POUR ASSURER LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE.....	100
ANNEXE V : REGLEMENTATIONS APPLICABLES SELON LES TYPES DE BATIMENTS	101

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme
2. Division du territoire en zone
3. Organisation du règlement
4. Lexique

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Gragnague.

Article 2 : Division du territoire en zones

La commune de Gragnague est divisée en quatre zones :

Zones urbaines :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter. » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

La zone U recouvre les zones équipées de la commune et compte 6 secteurs :

- *Ua : le bourg historique dense à développer.*
- *Ub : les faubourgs à conforter et à densifier.*
- *Uc : les quartiers à densifier, desservis ou prochainement desservis, par l'assainissement collectif.*
- *Ud : les quartiers diffus de type pavillonnaire où l'assainissement est individuel.*
- *Ul : secteur dédié aux activités sportives.*
- *Us : secteur dédié à la station d'épuration.*

Zones à urbaniser :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.» (Article R.123-6 du Code de l'urbanisme).

La zone AU recouvre les zones à urbaniser de la commune et compte 5 secteurs :

- *1AU : quartiers à développer : ce secteur est un quartier à développer, destiné à de l'habitat dense et pavillonnaire. Il correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « ZAC Trèzemines-Tuillerie » et compte 4 sous-secteurs : 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4.*
- *AUe : secteur dédié à la réalisation d'équipements éducatifs et sportifs et leurs annexes.*

- *AUs : secteur de développement des commerces et habitations* : ce secteur est à vocation commerciale (exemple : équipements médicaux ou paramédicaux...) et d'habitat.
- *AUx : secteur de développement des activités tertiaires* : ce secteur est destiné à l'accueil des activités tertiaires à usages de services et de bureaux.
- *AU0 : secteurs d'urbanisation à moyen terme* : ces secteurs sont destinés à l'urbanisation à moyen terme. Ils accueilleront de nouveaux quartiers à vocation d'habitat, commerces, services et d'équipements collectifs. Leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

Zones agricoles :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (Article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

La zone A dédiée à l'espace agricole et ayant vocation à accueillir l'activité agricole compte 2 secteurs :

- *A1 : bâti diffus dans l'espace agricole* : ce secteur correspond à l'espace agricole occupé par des constructions dont l'usage n'est pas agricole (mitage).
- *Ap : secteur agricole protégé*: ce secteur est protégé en raison de ses qualités paysagères et des points de vue remarquables.

Zones naturelles et forestières :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (Article R.123-8 du Code de l'urbanisme).

La zone N qui correspond à des espaces qui ont vocation à rester à l'état naturel compte 3 secteurs :

- *Nr : ce secteur concerne les cours d'eau.*
- *Nco : ce secteur vise la préservation de la trame verte et bleue.*

- *NI* : secteur dédié aux activités de loisirs et d'hébergement touristique : ce secteur est dédié à l'activité de loisirs et d'hébergement de tourisme en sous-secteur NI1 et à de l'hébergement touristique d'hôtellerie en sous-secteur NI2.

Le territoire comporte également :

- Des **Espaces Boisés Classés (EBC)**, à conserver, à protéger ou créer, repérés sur les documents graphiques ;
- Des **emplacements réservés** en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, repérés sur les documents graphiques.

Article 3 : Organisation du règlement

Seize articles réglementent les différentes zones du plan local d'urbanisme. Les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR concernant respectivement la superficie minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE - 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE - 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ARTICLE - 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE - 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE - 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE - 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE - 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

ARTICLE - 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE - 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE - 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE - 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

ARTICLE - 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

ARTICLE UA - 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article 4 : Lexique

Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

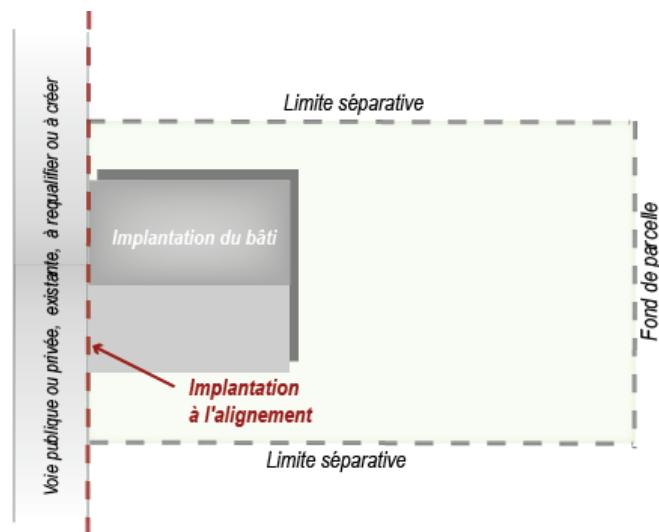
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Alignment

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



Annexe

1 - Sont considérées comme des annexes, les piscines et les constructions d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur inférieure à 4m implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- ne pas être contiguë à une construction principale

2 - Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Chaussée

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

Destination des constructions

La destination d'une construction correspond à ce pourquoi une construction a été édifiée. Le Code de l'urbanisme en distingue désormais 5: habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Domaine public

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

Emplacement réservé

Un emplacement réservé peut se définir comme une servitude affectant un terrain en vue de le « réserver » à une destination future d'utilité publique et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination.

Emprise au sol

« *L'emprise au sol est 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.* »

Article R 420-1 du code de l'Urbanisme

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol :

- les surfaces présentes en sous-sol
- les terrasses de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement
- une annexe de moins de 20 m²
- les piscines non couvertes
- les constructions d'ouvrages et équipements publics

Emprises publiques et voies publiques

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Espace boisé classé

Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain.

Selon l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

Espaces plantés

Les espaces sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Extension

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent un type d'extension.

Façade

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Hauteur au faîte

1 - La hauteur au faîte se mesure du sol au point le plus haut de la charpente.

2 - Le point de référence pour la hauteur sera le terrain naturel avant travaux.

3 - Lorsque le sol est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise à partir d'un point de référence situé à distance égale de chaque façade opposée.

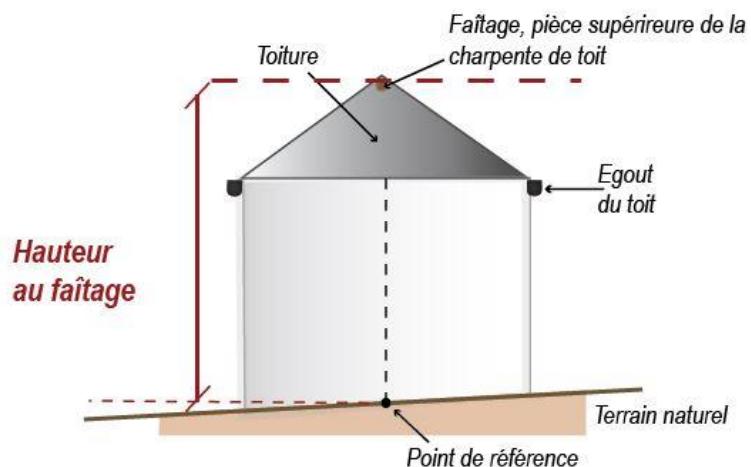
Hauteur à l'égout du toit

1 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture).

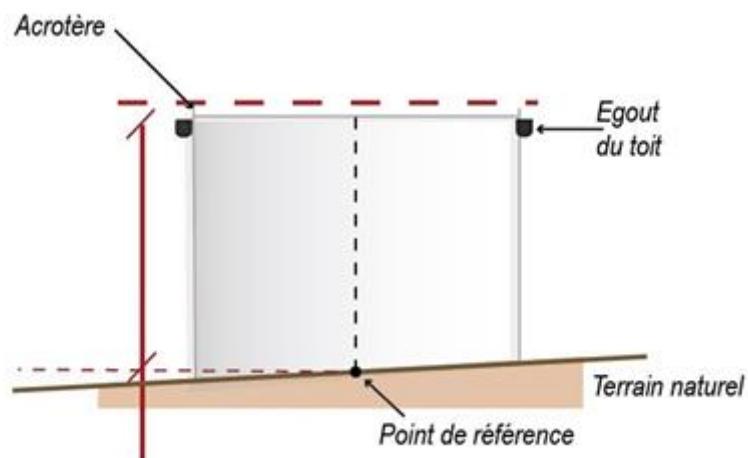
2 - Le point de référence pour la hauteur sera le terrain naturel avant travaux.

3 - Lorsque le sol est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise à partir d'un point de référence situé à distance égale de chaque façade opposée.

Construction avec toiture en pente :



Construction avec toiture terrasse :



Voie en impasse

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

Mur de soutènement

Construction en dur dont la fonction est de retenir les terres naturelles.

Opération d'aménagement d'ensemble

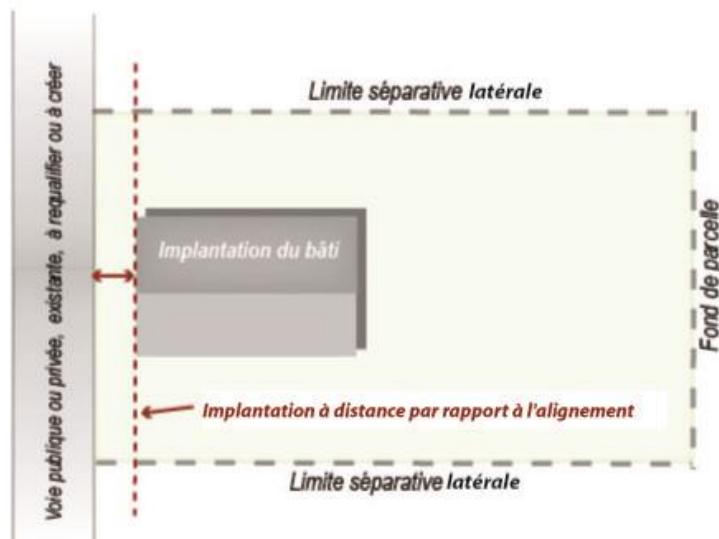
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Retrait par rapport à l'alignement (voir alignement)

1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite à l'alignement de l'emprise publique, de la voie publique ou privée ou d'un emplacement réservé.

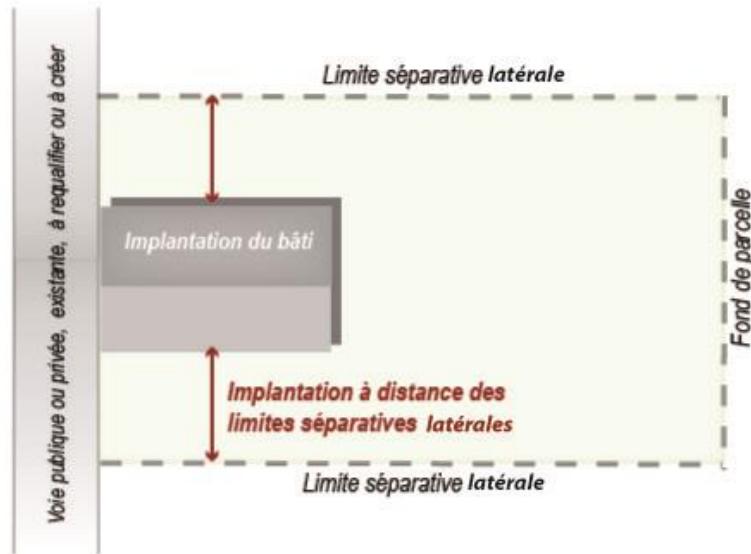
3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies publiques ou privées.



Retrait par rapport aux limites séparatives (voir limites séparatives)

1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher

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

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

Terrain ou unité foncière

Un terrain ou unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Zonage

Le plan de zonage définit les différentes zones de la commune : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières.

Zone

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones mentionnées dans le règlement et traduites sous forme d'un document graphique.

Article 5 : Dispositions générales concernant les restrictions des constructions liées à la zone inondable en zone A et N

Est interdit :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- 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 (PHEC).
- La création de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage.
- 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).
- **Toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :**

Sont autorisées sous conditions **en aléa fort** :

- Les serres tunnels à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de permettre la transparence hydraulique et de les planter dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m² et de ne pas créer de logement nouveau.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisées sous condition **en aléa moyen / faible** :

- Les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les locaux techniques associés.
- Les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 2° dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs **quel que soit le niveau d'aléas** :

- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

- Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones inondables devront :
 - 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 refuge adapté). Si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50 m au-dessus du terrain naturel.
 - en aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1 m ou +0,5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages...), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.

Cours d'eau identifiés sur le document graphique sans zone inondable cartographiée (si c'est le cas) :

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 5 m de la berge du cours d'eau. Au-delà, le plancher bas des constructions sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau jusqu'à une distance de 25 m du cours d'eau.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES

- I. Dispositions applicables aux zones urbaines
- II. Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- III. Dispositions applicables aux zones agricoles et forestières
- IV. Dispositions applicables aux zones naturelles

I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES « U »

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

La zone U recouvre les zones équipées de la commune et compte 6 secteurs :

- *Ua : le bourg historique dense à développer*
- *Ub : les faubourgs à conforter et à densifier*
- *Uc : les quartiers à densifier, desservis ou prochainement desservis, par l'assainissement collectif*
- *Ud : les quartiers diffus de type pavillonnaire où l'assainissement est individuel*
- *Ul : secteur dédié aux activités sportives*
- *Us : secteur dédié à la station d'épuration*

SECTEUR UA

BOURG HISTORIQUE DENSE A DEVELOPPER

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - Ua - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs, et les habitats légers de loisirs
- Les parcs d'attractions
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules à ciel ouvert
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées
- Le changement d'affectation en logement des garages du centre historique.

ARTICLE - Ua - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux si elles sont directement liées aux commerces et activités existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE - Ua - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès doit être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès doivent permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement doit prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. *Voirie*

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

Les règles relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ARTICLE - Ua - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. *Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. *Assainissement*

2.1. *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif doit être conçu de manière à être mis hors circuit pour que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. *Eaux pluviales*

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

L'économie d'eau sera recherchée, la récupération des eaux pluviales sera favorisée.

3. Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives dans la zone Ua.

D'un point de vue général, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - Ua - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - *Article supprimé par la loi ALUR*

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

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30 cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement d'une des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ne permettent pas cette implantation à l'alignement.

ARTICLE - Ua - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit sur la limite séparative soit avec un recul de 30 cm minimum.

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

ARTICLE - Ua - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE - Ua - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE - Ua - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Construction avec toiture en pente

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 2 niveaux (R+1).

Seules les constructions existantes et supérieures à 6 mètres peuvent être reconstruites à une hauteur maximale égale à celle qu'elles avaient au départ.

2. Construction avec toiture terrasse

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au point haut de l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

ARTICLE Ua - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

1. Les façades

1.1. L'aspect extérieur

La couleur des façades doit être conforme aux palettes du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne, présentes en annexe du règlement.

Les maçonneries doivent être enduites sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant. La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes (briques ou pierre de taille) sans surépaisseur.

- Les appareillages en briques destinés à rester apparents doivent être rejoints au mortier de chaux ;
- Les appareillages en briques doivent être conservés, restaurés ou remplacés ;
- Les appareillages en pierre de taille doivent rester apparentes ;
- Les joints doivent être à fleur, arasés ou nu de la pierre ;
- Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

1.2. Les réseaux et équipements techniques en façade

a) Les réseaux

Les passages horizontaux de câbles en façade, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être disposés de la manière la plus discrète possible en suivant les éléments de modénature horizontale existants (bandeaux, moulures, corniches, etc.).

Dans leur passage vertical, ils doivent être soit dissimulés dans la maçonnerie, soit associés à un élément vertical de l'architecture de la façade.

Les vannes, gaines ou canalisations faisant partie de l'équipement privé d'une construction (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) doivent être intégrées à la façade afin de minimiser leurs impacts visuels.

b) Les équipements techniques

Les coffrets doivent être intégrés à la maçonnerie de la construction sans saillie sur le plan de la façade.

Les appareillages divers tels que les antennes, les paraboles, les climatiseurs, etc... ne doivent pas être placés sur la façade principale, afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles sont autorisés pour l'ensemble des logements.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas être implantées en saillie sur la façade principale.

2. *Les toitures*

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40%.

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages, annexes (arêtiers, faîtages, rives, etc.) doivent être en tuile de terre cuite, de type tuile canal. Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée par l'emploi d'autre type de toiture (zinc...) ainsi que pour les terrasses.

Les toitures en tuiles plates ou ardoise sont autorisées dans le cas de réfection de toitures à l'origine en tuiles plates ou ardoise.

3. *Les clôtures*

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures sur rue, d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre ou en ferronnerie de couleur sombre. Les murs réalisés en maçonnerie enduite comportent obligatoirement un dispositif de couronnement assurant leur protection. Ces éléments ne doivent pas être peints. Les clôtures en ferronnerie existantes doivent être conservées ou remplacées par une ferronnerie similaire.
- Sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle :
 - Soit d'un simple traitement grillagé ;
 - Soit d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre ou en ferronnerie de couleur sombre.

ARTICLE Ua - 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière avec au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire doit être réalisée à l'intérieur de l'unité foncière par palier de 50 m² entamé.

ARTICLE Ua - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Les plantations doivent être composées d'essences locales présentes naturellement dans l'environnement local. Les essences mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont implantées sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'un abattage remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu devra être compensé par la plantation d'un arbre.

ARTICLE Ua - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - *Article supprimé par la loi ALUR*

ARTICLE Ua - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE Ua - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les aménageurs doivent prévoir les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

SECTEUR UB

LES FAUBOURGS A CONFORTER ET A DENSIFIER

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - Ub - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs, et les habitats légers de loisirs
- Les parcs d'attractions
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules à ciel ouvert
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées

ARTICLE - Ub - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux si elles sont directement liées aux commerces et activités existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE - Ub - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès doit être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès doivent permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement doit prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. *Voirie*

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

Les règles relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ARTICLE Ub - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. *Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. *Assainissement*

2.1. *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif doit être conçu de manière à être mis hors circuit pour que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. *Eaux pluviales*

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

L'économie d'eau sera recherchée, la récupération des eaux pluviales sera favorisée.

3. *Réseaux secs*

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives dans la zone Ub.

D'un point de vue général, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - Ub - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - *Article supprimé par la loi ALUR*

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

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30 cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement d'une des voies et emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé;
- Soit de telle façon que la construction soit au minimum à 6 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé, excepté pour les piscines.

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

ARTICLE - Ub - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit sur la limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une des limites séparatives.
- Soit à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

ARTICLE - Ub - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE - Ub - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale située en zone urbaine.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol :

- les surfaces présentes en sous-sol
- les terrasses de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement

- une annexe de moins de 20 m²
- les piscines non couvertes
- les constructions d'ouvrages et équipements publics

ARTICLE - Ub - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'ouvrages et équipements publics n'est pas réglementée dans la zone.

1- Construction avec toiture en pente

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 2 niveaux (R+1).

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

2- Construction avec toiture terrasse

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au point haut de l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

ARTICLE - Ub - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'implantation de chaque construction doit respecter la pente du terrain et ne pas générer des terrassements incompatibles avec la qualité du site.

1. Les façades

1.1. L'aspect extérieur

La couleur des façades doit être conforme aux palettes du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne, présentes en annexe du règlement.

Les parements tels que briques creuses et agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

1.2. Les réseaux et équipements techniques en façade

Les coffrets de comptage doivent être intégrés à la maçonnerie de la construction sans saillie sur le plan de la façade. Ils doivent être disposés en tenant compte de la composition générale de la façade.

Les appareillages divers tels que les antennes, les paraboles, les climatiseurs etc... ne doivent pas être placés sur la façade principale, afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles sont autorisés pour l'ensemble des logements.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas être implantées en saillie sur la façade principale.

2. *Les toitures*

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40%.

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages, annexes (arêtiers, faîtages, rives, etc.) doivent être en tuile de terre cuite, de type tuile canal. Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée par l'emploi d'autre type de toiture (zinc...) ainsi que pour les terrasses.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3. *Les clôtures*

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures sur rue, d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont proscrites (voir annexe I).
- Sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle :
 - Soit d'un simple traitement grillagé ;
 - Soit d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre dans la continuité du traitement réalisé sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprise publique.

Les matériaux bruts doivent être enduits des deux côtés.

ARTICLE - Ub - 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière avec au minimum deux places de stationnements par logement.

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire doit être réalisée à l'intérieur de l'unité foncière par palier de 50 m² entamé.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par tranche entamée de 2 lots,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 2 places par tranche entamée de 10 logements.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols doivent être minimisées.

1 place de stationnement devra être prévue par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher de bureaux et 2 places de stationnement devront être prévues par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher d'activité (commerces ou artisanat).

ARTICLE - Ub - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 30% de la superficie totale de l'unité foncière doivent rester des espaces libres de toutes constructions (en « pleine terre »).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Les plantations doivent être composées d'essences locales présentes naturellement dans l'environnement local. Les essences mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont implantées sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'un abattage remplacées par des plantations aux moins équivalentes. Tout arbre abattu devra être compensé par la plantation d'un arbre.

ARTICLE - Ub - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - *Article supprimé par la loi ALUR*

ARTICLE - Ub - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - Ub - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les aménageurs doivent prévoir les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - Uc - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs, et les habitats légers de loisirs
- Les parcs d'attractions
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules à ciel ouvert
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées

ARTICLE - Uc - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux si elles sont directement liées aux commerces et activités existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE - Uc - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès doit être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès doivent permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement doit prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. *Voirie*

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

Les règles relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ARTICLE - Uc - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. *Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. *Assainissement*

2.1. *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif doit être conçu de manière à être mis hors circuit pour que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. *Eaux pluviales*

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

L'économie d'eau sera recherchée, la récupération des eaux pluviales sera favorisée.

3. *Réseaux secs*

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives dans la zone Uc.

D'un point de vue général, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - Uc - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - *Article supprimé par la loi ALUR*

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

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30 cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions principales doivent être implantées au maximum à 15 mètres de l'emprise publique ou des voies privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

ARTICLE - Uc - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit sur la limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur au moins une des limites séparatives.
- Soit à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

ARTICLE - Uc - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE - Uc - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale située en zone urbaine.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol :

- les surfaces présentes en sous-sol
- les terrasses de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement
- une annexe de moins de 20 m²
- les piscines non couvertes
- les constructions d'ouvrages et équipements publics

ARTICLE - Uc - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'ouvrages et équipements publics n'est pas réglementée dans la zone.

1. Construction avec toiture en pente

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 2 niveaux (R+1).

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

2. Construction avec toiture terrasse

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au point haut de l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

ARTICLE - Uc - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'implantation de chaque construction doit respecter la pente du terrain et ne pas générer des terrassements incompatibles avec la qualité du site.

1. Les façades

1.1. L'aspect extérieur

La couleur des façades doit être conforme aux palettes du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne, présentes en annexe du règlement.

Les parements tels que briques creuses et agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

1.2. Les réseaux et équipements techniques en façade

Les coffrets doivent être intégrés à la maçonnerie de la construction, sans saillie sur le plan de la façade. Ils doivent être disposés en tenant compte de la composition générale de la façade.

Les appareillages divers tels que les antennes, les paraboles, les climatiseurs... ne doivent pas être placés sur la façade principale, afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles sont autorisés pour l'ensemble des logements.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas être implantées en saillie sur la façade principale.

2. Les toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40%.

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages, annexes (arétiers, faîtages, rives, etc.) doivent être en tuile de terre cuite, de type tuile canal. Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée par l'emploi d'autre type de toiture (zinc...) ainsi que pour les terrasses.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3. Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures sur rue, d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont proscrites (voir annexe I).
- Sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle :
 - Soit d'un simple traitement grillagé ;
 - Soit d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre dans la continuité du traitement réalisé sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprise publique.

Les matériaux bruts doivent être enduits des deux côtés.

ARTICLE - Uc - 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière avec au minimum deux places de stationnements par logement.

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaires doit être réalisée à l'intérieur de l'unité foncière par palier de 50 m² entamé.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par tranche entamée de 2 lots,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 2 places par tranche entamée de 10 logements.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols doivent être minimisées.

ARTICLE - Uc - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 40% de la superficie totale de l'unité foncière doivent rester des espaces libres de toutes constructions (en « pleine terre »).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Les plantations doivent être composées d'essences locales présentes naturellement dans l'environnement local. Les essences mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont implantées sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'un abattage remplacées par des plantations aux moins équivalentes. Tout arbre abattu devra être compensé par la plantation d'un arbre.

ARTICLE - Uc - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE - Uc - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - Uc - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les aménageurs doivent prévoir les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

SECTEUR Ud

QUARTIERS DIFFUS DE TYPE PAVILLONNAIRE

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - Ud - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs, et les habitats légers de loisirs
- Les parcs d'attractions
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules à ciel ouvert
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées

ARTICLE - Ud - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux si elles sont directement liées aux commerces et activités existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE - Ud - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès doit être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès doivent permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement doit prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. *Voirie*

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

Les règles relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ARTICLE - Ud - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. *Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. *Assainissement*

2.1. *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif doit être conçu de manière à être mis hors circuit pour que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. *Eaux pluviales*

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

L'économie d'eau sera recherchée, la récupération des eaux pluviales sera favorisée.

3. *Réseaux secs*

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives dans la zone Ud.

D'un point de vue général, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - Ud - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - *Article supprimé par la loi ALUR*

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

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30 cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions principales doivent être implantées au maximum à 15 mètres de l'emprise publique ou des voies privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

ARTICLE - Ud - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit sur la limite séparative soit avec un recul de 30 cm minimum.

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur au moins une des limites séparatives.
- Soit à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

ARTICLE - Ud - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE - Ud - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale située en zone urbaine.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol :

- les surfaces présentes en sous-sol
- les terrasses de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement
- une annexe de moins de 20 m²
- les piscines non couvertes
- les constructions d'ouvrages et équipements publics

ARTICLE - Ud - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'ouvrages et équipements publics n'est pas réglementée dans la zone.

1. Construction avec toiture en pente

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 2 niveaux (R+1).

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

2. Construction avec toiture terrasse

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au point haut de l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

ARTICLE - Ud - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

L'implantation de chaque construction doit respecter la pente du terrain et ne pas générer des terrassements incompatibles avec la qualité du site.

1. Les façades

1.1. L'aspect extérieur

La couleur des façades doit être conforme aux palettes du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne, présentes en annexe du règlement.

Les parements tels que briques creuses et agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

1.2. Les réseaux et équipements techniques en façade

Les coffrets doivent être intégrés à la maçonnerie de la construction, sans saillie sur le plan de la façade. Ils doivent être disposés en tenant compte de la composition générale de la façade.

Les appareillages divers tels que les antennes, les paraboles, les climatiseurs... ne doivent pas être placés sur la façade principale, afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles sont autorisés pour l'ensemble des logements.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas être implantées en saillie sur la façade principale.

2. Les toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40%.

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages, annexes (arêtiers, faîtages, rives, etc.) doivent être en tuile de terre cuite, de type tuile canal. Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée par l'emploi d'autre type de toiture (zinc...) ainsi que pour les terrasses.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3. Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures sur rue, d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont proscrites (voir annexe I).
- Sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle :
 - Soit d'un simple traitement grillagé ;
 - Soit d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre dans la continuité du traitement réalisé sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprise publique.

Les matériaux bruts doivent être enduits des deux côtés.

ARTICLE - Ud - 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière avec au minimum deux places de stationnements par logement.

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaires doit être réalisée à l'intérieur de l'unité foncière par palier de 50 m² entamé.

Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par tranche entamée de 2 lots,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 2 places par tranche entamée de 10 logements.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols doivent être minimisées.

ARTICLE - Ud - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 40% de la superficie totale de l'unité foncière doivent rester des espaces libres de toutes constructions (en « pleine terre »).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Les plantations doivent être composées d'essences locales présentes naturellement dans l'environnement local. Les essences mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont implantées sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'un abattage remplacées par des plantations aux moins équivalentes. Tout arbre abattu devra être compensé par la plantation d'un arbre.

ARTICLE - Ud - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE - Ud - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - Ud - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les aménageurs doivent prévoir les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

SECTEUR UI

SECTEUR DEDIE AUX ACTIVITES SPORTIVES

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - UI - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées par l'article UI- 2.

ARTICLE - UI - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'équipements sportifs et de loisirs.
- Les constructions nécessaires à la fonction de gardiennage, intégrées aux bâtiments des équipements, et à la maintenance de ces derniers.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de rester compatibles avec la vocation du secteur.

ARTICLE - UI - 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

Les règles relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Article - UI - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation à vocation de gardiennage ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif doit être conçu de manière à être mis hors circuit pour que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

L'économie d'eau sera recherchée, la récupération des eaux pluviales sera favorisée.

3. Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives dans la zone UI.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - UI - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

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

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30 cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de l'espace public ou de l'emplacement réservé.

ARTICLE - UI - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit sur la limite séparative soit avec un recul de 30 cm minimum.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une des limites séparatives latérales.

- Soit au minimum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment à l'égout du toit sur au moins une des limites séparatives latérales.

ARTICLE - UI - 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRCUTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE - UI - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE - UI - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

ARTICLE - UI - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

ARTICLE - UI - 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé que le stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

ARTICLE - UI - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les plantations doivent être composées d'essences locales présentes naturellement dans l'environnement local. Les essences mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont implantées sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE - UI - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

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

Les aménageurs doivent prévoir les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

SECTEUR US

SECTEUR DEDIE A LA STATION D'EPURATION

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - Us - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées par l'article Us- 2.

ARTICLE - Us - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de rester compatibles avec la vocation du secteur.

ARTICLE - Us - 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

Les règles relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Article - Us - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction liée à l'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

L'économie d'eau sera recherchée, la récupération des eaux pluviales sera favorisée.

3. Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives de la zone Us.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - Us - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

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

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions doivent être implantées :

- au minimum à 5 mètres des voies et emprises publiques
- et
- au minimum à 25 mètres de l'axe de l'autoroute A68.

ARTICLE - Us - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul d'au moins 2 mètres.

ARTICLE - Us - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE - Us - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE - Us - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

ARTICLE - Us - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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.

1. Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont proscrites (voir annexe I).

ARTICLE - Us - 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE - Us - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE - Us - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - *Article supprimé par la loi ALUR*

ARTICLE - Us - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - Us - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER « AU »

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»

(Article R.123-6 du Code de l'urbanisme).

La zone AU recouvre les zones à urbaniser de la commune et compte 5 secteurs :

- **1AU : quartiers à développer** : ce secteur est un quartier à développer, destiné à de l'habitat dense et pavillonnaire. Il correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « ZAC Trèzemines-Tuilerie ».
- **AUe : secteur dédié à la réalisation d'équipements éducatifs et sportifs et leurs annexes.**
- **AUs : secteur de développement des activités commerciales et d'habitations** : ce secteur est à vocation commerciale (exemple : équipements médicaux ou paramédicaux...) et d'habitat.
- **AUx : secteur de développement des activités tertiaires** : ce secteur est destiné à l'accueil des activités tertiaires à usages de services et de bureaux.
- **AU0 : secteurs d'urbanisation à moyen terme** : ces secteurs sont destinés à l'urbanisation à moyen terme. Ils accueilleront de nouveaux quartiers à vocation d'habitat, commerces, services et d'équipements collectifs. Leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

SECTEUR 1 AU

QUARTIERS A DEVELOPPER / ZAC TREZEMINES - TUILERIE

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - 1AU - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs, et les habitats légers de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules à ciel ouvert ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les établissements et installations classées.

ARTICLE - 1AU - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et doit se dérouler suivant la hiérarchisation suivante :

- Le secteur 1AU1 est constructible immédiatement.
- Le secteur 1AU2 est ouvert à l'urbanisation lorsque 20% des permis de construire du secteur AU1 sont délivrés.
- Le secteur 1AU3 est ouvert à l'urbanisation lorsque 30% des permis de construire du secteur AU2 sont délivrés.
- Le secteur 1AU4 est ouvert à l'urbanisation lorsque 30% des permis de construire du secteur AU3 sont délivrés.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les installations classées sont admises à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine et que toutes les mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article AU-1, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU.
- Toute opération de construction ou de lotissement de 8 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) égale ou supérieure à 400m², devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de l'Habitation (social public et conventionné), avec 10% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès doit être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement doit prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m.

En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

Les règles relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

ARTICLE - 1AU - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

2.2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

L'économie d'eau sera recherchée, la récupération des eaux pluviales sera favorisée.

3. Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives dans la zone AU.

D'un point de vue général, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - 1AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE - 1AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30 cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé ;
- Soit de telle façon qu'une des façades de la construction soit implantée en observant un recul de 2 mètres minimum et de 15 mètres maximum de l'emprise publiques ou des voies privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

ARTICLE - 1AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques et d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit sur la limite séparative soit avec un recul de 30 cm minimum.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Soit à une distance au maximum égale à la demi-hauteur du bâtiment, à l'égout du toit ou à l'acrotère, sur au moins une des limites latérales, avec un minimum de 2 mètres.

Les piscines non couvertes devront être implantées en observant un retrait minimum de 2 mètres.

Dans le cas où un emplacement réservé est défini sur la zone, l'implantation des constructions doit s'effectuer en prenant en compte les nouvelles limites séparatives qui seront générées par l'emplacement réservé.

ARTICLE - 1AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRCUTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE - 1AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale située en zone à urbaniser.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol :

- les surfaces présentes en sous-sol
- les terrasses de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement
- une annexe de moins de 20 m²
- les piscines non couvertes
- les constructions d'ouvrages et équipements publics

ARTICLE - 1AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'ouvrages et équipements publics n'est pas réglementée dans la zone.

1. Construction avec toiture en pente

La hauteur des constructions avec toiture en pente est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 2 niveaux (R+1).

Dans le cas d'un projet d'ensemble, la hauteur des constructions avec toiture en pente est limitée à 9 mètres au faîte de la toiture soit 3 niveaux (R+2).

La hauteur des annexes avec toiture en pente est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

2. Construction avec toiture terrasse

La hauteur des constructions avec toiture terrasse est limitée à 6 mètres au point haut de l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

Dans le cas d'un projet d'ensemble, la hauteur des constructions avec toiture terrasse est limitée à 9 mètres au point haut de l'acrotère soit 3 niveaux (R+2).

La hauteur des annexes avec toiture terrasse est limitée à 3 mètres au point haut de l'acrotère.

ARTICLE – 1AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

1. Les façades

Leur couleur doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne (http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdap/sdap31/apercu-guide_des_materiaux_et_des_teintes-5.htm).

Les parements tels que briques creuses et agglomérées doivent être obligatoirement enduits.

2. Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Elles doivent être composées :

- Pour les clôtures sur rue, d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre.
- Sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle :
- Soit d'un simple traitement grillagé ;
- Soit d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre, dans la continuité du traitement réalisé sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les matériaux bruts doivent être enduits des deux côtés.

- Mur de soutènement en limite parcellaire avec l'emprise publique

Un mur de soutènement peut être autorisé uniquement dans le cas où le terrain naturel (avant le début des travaux de construction) est plus haut que l'emprise publique. Un mur de soutènement peut être édifié si nécessaire, il sera équivalent à la hauteur du talus sans excéder 1 m. Il sera surmonté obligatoirement d'un chaperon en terre cuite et pourra être complété par un grillage d'une hauteur de 1,20m.

Les murs de soutènement projetés doivent figurer dans les demandes de permis de construire avec les plans et coupes s'y reportant.

- Cas d'un mur nécessitant des ressauts sur les voies en pente

Il sera réalisé autant de ressauts que nécessaire, sous condition que ces derniers aient une hauteur maximale de 15 cm. La hauteur du mur sera comprise entre 40 cm minimum et 55 cm maximum, hors parefeuille.

ARTICLE - 1AU - 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière avec au minimum deux places de stationnements par logement.

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaires doit être réalisée à l'intérieur de l'unité foncière par palier de 50 m² entamé.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour l'accueil des visiteurs :

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par tranche entamée de 2 lots,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 2 places par tranche entamée de 10 logements.

ARTICLE - 1AU - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 2 places de stationnements.

Les plantations doivent être composées d'essences locales présentes naturellement dans l'environnement local. Les essences mono-spécifiques de types thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont implantées sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement non imperméabilisées seront préconisées.

Dans le cas de projets d'ensembles, au moins 10% de la surface totale de l'unité foncière (hors voirie) doivent rester des espaces libres de toutes constructions dédiés à un usage public non artificialisé.

ARTICLE - 1AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE - 1AU - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - 1AU - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les aménageurs doivent prévoir les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

SECTEUR AUe

ZONE D'AMENAGEMENT A VOCATION D'EQUIPEMENTS EDUCATIFS ET SPORTIFS ET LEURS ANNEXES

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - AUe - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales
- Les constructions à vocation d'habitation autres que celles mentionnées dans l'article AUe-2
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article AU2
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- Les entrepôts

ARTICLE - AUe - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées aux équipements éducatifs et sportifs prévus dans la zone.

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU. L'urbanisation de la zone AUe sera autorisée et devra être effectuée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE - AUe - 3 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les accès et les voiries doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par le P.L.U.

1. Accès

Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes doivent respecter les largeurs et types de profils définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIÉTONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale recommandée des chemins piétonniers est de 1,50 mètre.

ARTICLE - AUe - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débordage, déshuillage, avant rejet dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le rejet doit se faire dans les aménagements autorisés.

2.3. Réseaux secs

ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

ORDURES MENAGERES

Un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE - AUe - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à un retrait minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.

ARTICLE - AUe - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies
 - soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 2 mètres
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 2 mètres

ARTICLE - AUe - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE - AUe - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE - AUe - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à R+3.

ARTICLE - AUe - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants

- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

1. Les façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

2. Les toitures

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

3. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres. Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbusives denses
- soit d'un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives
- soit de panneaux de bois, de structures métalliques pleine ou creuse ou de clôture barreaudée, fixés au sol avec des fondations

ARTICLE - AUe - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

De même, doit être prévue une aire suffisante pour le stationnement des vélos et véhicules deux roues motorisés.

Pour les équipements éducatifs, il est exigé une place minimum par division pédagogique.

ARTICLE - AUe - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE - AUe - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

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

1. Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

2. Gestion des eaux pluviales

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

3. Eclairage public

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

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

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

SECTEUR AUs

ZONE D'AMENAGEMENT A VOCATION COMMERCIALE ET D'HABITATION

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - AUs - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à vocation hôtelière ;
- Les constructions à vocation d'artisanat ;
- Les constructions industrielles et de groupement industriel ;
- Les constructions à usage agricole et forestière ;
- Les entrepôts.

ARTICLE - AUs - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitat à condition d'être intégrées dans la volumétrie du bâtiment, en étage (rez-de-chaussée réservé pour des commerces) et sous réserve d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU.
- Les surfaces commerciales, hors activités de service, de l'ensemble de la zone atteindront au maximum 1000 m² de surface de plancher.
- L'aménagement de la zone sera réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

ARTICLE - AUs - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation ne pourront s'appliquer que sur une seule voie.

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La connexion sur la RD77i pour la voie envisagée devra faire l'objet d'une connexion sécurisée de type aménagement urbain.

L'accès doit être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. *Voirie*

Les voies nouvelles publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

ARTICLE - AU_s - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. *Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. *Assainissement*

2.1. *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

2.2. *Eaux pluviales*

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

3. *Réseaux secs*

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain tant dans les parties communes qu'à l'intérieur des parcelles privatives.

D'un point de vue général, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économies d'énergies.

ARTICLE - AU_s - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

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

L'implantation des constructions s'effectue en observant un recul de 5 mètres minimum.

ARTICLE - AU_s - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions s'effectue en observant un recul de 5 mètres minimum.

ARTICLE - AU_s - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE - AU_s - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU_s - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 2 niveaux (R+1).

ARTICLE AU_s - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes ou leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages urbains et naturels.

1. Les façades

Les parements tels que briques creuses et agglomérées doivent être obligatoirement enduits.

Leur couleur doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne (http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdap31/apercu-guide_des_materiaux_et_des_teintes-5.htm).

2. Les clôtures

La hauteur de la clôture est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures doivent être composées :

- Pour les clôtures sur rue, d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre.
- Sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle :
 - Soit d'un simple traitement grillagé ;

- Soit d'un mur bahut de 0,20 à 0,50 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique de couleur sombre, dans la continuité du traitement réalisé sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE - AU_s - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admis dans la zone.

Deux places de stationnement doivent être prévues :

- Par tranche entamée de 40m² de bureaux, commerces, services ;
- Par logement.

Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues.

ARTICLE - AU_s - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnements.

Les plantations doivent être composées d'essences présentes naturellement dans l'environnement local. Les essences mono-spécifiques type thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont implantées sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement non imperméabilisées seront préconisées.

Dans le cas de projets d'ensembles, au moins 10% de la surface totale de l'unité foncière (hors voirie) doivent rester des espaces libres de toutes constructions dédiés à un usage public et non artificialisé.

ARTICLE - AU_s - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE - AU_s - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - AU_s - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les aménageurs doivent prévoir dans leurs aménagements les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

SECTEUR AUx

ZONE DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TERTIAIRES

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - AUx - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les terrains de camping, de caravanages et le stationnement des caravanes, des résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs),
- Les constructions à usage agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés aux constructions et installations autorisées,
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules,
- Les stations de compostage.

ARTICLE - AUx - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières dans la zone AUx :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaire pour le bon fonctionnement de l'entreprise ou à la fonction de gardiennage à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment lié à l'activité.
La surface de plancher du logement est limité à 50 m² par bâtiment.
- Les commerces à condition d'être liés à une activité existante.
- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant sur les schémas annexes du présent PLU et qu'elles se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les aires de stockage extérieures à condition d'être réalisées au sein d'un dispositif paysager (écran visuel végétal de 2 mètres de hauteur, entourant l'aire de stockage, constitué à partir d'essences locales avec 1 sujet par mètre linéaire).
- Les aires de stockage avec des murs les entourant sur trois côtés.
- Les merlons réalisés à partir de terres de décapage de la terre végétale sont autorisés à condition d'être entièrement recouverts de végétation dense.

ARTICLE - AUx - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain

de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique, compte-tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules, et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour les voies départementales :

Les accès directs sur la RD45 sont interdits.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers. Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. *Voirie*

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : la plate-forme minimale est de 3,50 m de large pour une hauteur sous porche de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

ARTICLE - AUx - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. *Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. *Assainissement*

2.1. *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau public.

2.2. *Eaux pluviales*

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

Pour être autorisées à se raccorder au réseau public pluvial, les eaux résiduaires industrielles ou assimilées une fois traitées, devront préalablement satisfaire à l'ensemble des lois en vigueur.

La récupération des eaux pluviales par le porteur de projet sera recherchée afin de se prémunir des éventuels impacts de l'imperméabilisation des sols sur l'espace public et également diminuer la consommation d'eau.

3. Réseaux secs

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain tant dans les parties communes qu'à l'intérieur des parcelles privatives.

D'un point de vue général, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la prise en compte des sites et des paysages.

ARTICLE - AUX - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - *Article supprimé par la loi ALUR*

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

L'implantation des constructions doit se faire à minima à 30 mètres de l'axe de l'autoroute.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies soit avec un recul de 30cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions doivent être implantées :

- Pour les voies départementales existantes à 15 m minimum de l'axe de la chaussée.
- Pour les voies communales existantes et à créer de 0 à 10m de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE - AUX - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à en limite séparative soit avec un recul de 30 cm minimum.

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative latérale aboutissant sur voie ;
- Soit à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE AUX - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE - AUx - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol sera au maximum de 50% de la superficie totale située en zone à urbaniser.

ARTICLE - AUx - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et à 2 niveaux (R+1). Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîte.

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif ne pourra pas excéder 12 mètres au faîte.

ARTICLE - AUx - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le site. Néanmoins, la recherche architecturale peut être autorisée.

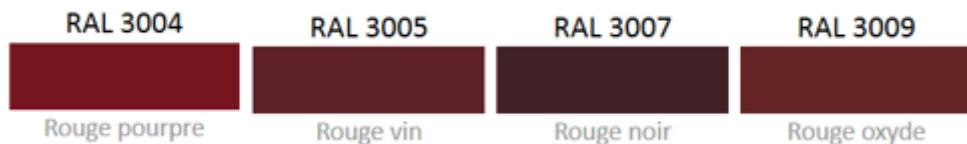
1. Les façades.

- Les façades ne doivent pas avoir une coloration qui excède deux teintes.
- Le blanc pur est interdit.
- Les parements tels que briques creuses et agglomérés doivent être obligatoirement enduits. Leur couleur doit être conforme à la palette du guide des matériaux et des teintes du Midi-Toulousain publiée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Haute-Garonne (http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap31/apercu-guide_des_materiaux_et_des_teintes-5.htm).

Les façades et les menuiseries doivent respecter la palette des teintes suivante :



Les éléments de publicité (affichage et police des enseignes) doivent respecter la palette des teintes suivante. Les logos d'entreprise ne sont pas compris dans cette disposition.



2. *Les toitures*

Les couvertures en matériaux tel que le Fibrociment non teinté sont interdites.

Les toitures doivent respecter la palette des teintes suivante :



3. *Les terrassements*

L'implantation de chaque construction doit respecter la pente du terrain et ne pas générer des terrassements incompatibles avec la qualité du site. D'une façon générale, les terrassements sont à éviter.

4. *Les zones techniques ou de stockage*

Tout matériau, équipement ou fourniture devront être entreposés dans des bâtiments clos, sauf dispositions particulières (écran visuel végétal de 2 mètres de hauteur, entourant l'aire de stockage, constitué à partir d'essences locales avec 1 sujet par mètre linéaire).

5. *Les merlons*

Les terres de décapage de la terre végétale pourront être réutilisées sur site pour la confection de merlons végétalisés placés le long des limites séparatives.

Tous les merlons seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais-déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire. Les Lots 2 et 3 devront s'attacher à aménager un merlon recouvert de végétation dense en bordure (côté autoroute), ce merlon sera de hauteur de 1 à 2 m.

6. *Les clôtures*

Les clôtures et portails ne doivent pas gêner la circulation, que ce soit à l'alignement, sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique.

Ils ne doivent pas diminuer la visibilité aux sorties.

La hauteur totale des clôtures et portails est limitée à 2 mètres.

Afin de présenter une uniformité, les clôtures seront constituées de grillage vert.

7. *L'aspect extérieur des réseaux*

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

8. *Les aires de présentation des déchets*

Chaque parcelle aura son aire de présentation bétonnée ou réalisée en enrobé.

Elle devra satisfaire aux prescriptions du concessionnaire.

Les déchets devront être présentés la veille au soir de la collecte dans des conteneurs dédiés à cet usage. Ces derniers devront être rentrés au maximum en fin de matinée le lendemain de la collecte.

ARTICLE - AUx - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et à la fréquentation du public dans la zone. Il devra être réalisé :

- 1 place de stationnement par 20m² de surface de plancher de bureaux
- 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher d'activité (commerces ou artisanat)
- 2 places par logement.

ARTICLE - AUx - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La localisation des plantations devra être compatible avec le document graphique et l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres en dehors des voies publiques doivent être plantés et engazonnés, ainsi que les espaces réservés au stationnement.

Il sera planté un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Une haie champêtre doit être plantée en limite séparative des terrains mitoyens de terrains d'habitations.

Le choix des essences des plantations devra être compatible avec les prescriptions suivantes :

- Pour les plantations d'alignement à haute tige des frênes, érables, des chênes ou des ormes.

- Pour les haies arbustives: érable champêtre, cornouiller sanguin, prunelier, sureau noir, aubépine, alisier, cornier, lilas, laurier noble, et charme (voir annexe I).
- D'autres essences locales pourront être autorisées.

ARTICLE - AUx - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE - AUx - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

L'éclairage public doit être conçu dans un souci d'économie d'énergie.

ARTICLE - AUx - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les aménageurs doivent prévoir dans leurs aménagements les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

SECTEUR AU0

ZONE D'URBANISATION A MOYEN TERME

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - AU0 - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions et installations sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE - AU0 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE - AU0 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE - AU0 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE - AU0 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - *Article supprimé par la loi ALUR*

ARTICLE - AU0 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé.
- Soit de telle façon qu'un point de la construction soit au maximum à 6 m de l'emprise publique ou de la limite de l'emplacement réservé.

ARTICLE - AU0 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation se fait soit à en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ;

ou

- au minimum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

ARTICLE - AU - 8 - DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE - AU0 - 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE - AU0 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE - AU0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE - AU0 - 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE - AU0 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé

ARTICLE - AU0 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - *Article supprimé par la loi ALUR*

ARTICLE - AU0 - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE - AU0 - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES « A »

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (Article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

La zone A dédiée à l'espace agricole et ayant vocation à accueillir l'activité agricole compte 2 secteurs :

- **A1** : bâti diffus dans l'espace agricole : ce secteur correspond à l'espace agricole occupé par des constructions dont l'usage n'est pas agricole (mitage)
- **Ap** : secteur agricole protégé: ce secteur est protégé en raison de ses qualités paysagères et des points de vue remarquables

ZONE A

ZONE A VOCATION AGRICOLE

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

ARTICLE - A - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans les zones A :

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Des annexes des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Des piscines liées aux constructions existantes.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

Dans le secteur A1, tout est interdit à l'exception :

- Des édicules et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des extensions des constructions existantes.
- Des annexes des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Des piscines liées aux constructions existantes.
- Le changement de destination à condition que la capacité de desserte (accès et réseaux) soit suffisante.
- Les édifices identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° devront respecter la volumétrie, les matériaux les ouvertures de l'édifice devront rester en harmonie et s'inscrira dans le respect de l'architecture du bâtiment.

Dans le secteur Ap, tout est interdit à l'exception :

- Des édicules et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE - A - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 50 mètres.

Dans les secteurs A1

Est autorisé, sous conditions particulières, l'extension des constructions existantes, dans les limites suivantes:

- 50 m² pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² à la date de l'approbation du PLU.
- De 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure à 100 m².

Sont autorisés, sous conditions particulières, les changements de destination des constructions, sous réserve de respecter la volumétrie, les matériaux, les ouvertures de l'édifice repéré et de rester en harmonie et dans le respect de l'architecture initiale du bâtiment.

ARTICLE - A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé. Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m et hauteur sous porche minimale de 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

ARTICLE - A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. *Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. *Assainissement*

2.1. *Eaux usées*

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif doit être conçu de manière à être mis hors circuit pour que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. *Eaux pluviales*

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

D'un point de vue général il est recommandé l'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE - A - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

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

Dans toutes les zones, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Pour la zone A:

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites publiques de telle sorte que la construction ne soit pas à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière quand elles existent et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues, depuis l'espace public, comme un élément détaché de l'ensemble bâti.

Dans le cas de la création d'un siège d'exploitation, l'implantation doit être à 2m au moins des voies et emprises publiques.

Pour les zones A1 :

Les constructions doivent être implantées dans le périmètre de la zone A1 définie dans le plan.

ARTICLE - A - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toutes les zones, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, l'implantation se fait soit à en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Pour les zones A

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites publiques de telle sorte que la construction ne soit pas à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière quand elles existent et de telle façon qu'elles ne soient pas perçues, depuis l'espace public, comme un élément détaché de l'ensemble bâti.

- Dans le cas de la création d'un siège d'exploitation, la distance minimale, sur au moins une des limites latérales, doit être égale à la hauteur du bâtiment (à l'égout du toit).
- Quand il y a la présence d'un ruisseau ou d'un fossé-mère, toute construction sera alors implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ceux-ci.

Pour les zones A1

Les constructions doivent être implantées dans le périmètre de la zone A1 définie dans le plan.

ARTICLE - A - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE - A - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE - A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant tous travaux nécessaires à la construction) jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, pour le calcul de la hauteur, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne devra pas dépasser 9 m pour les constructions liées à l'agriculture et deux niveaux pour les maisons d'habitations.

Dans la zone A1

La hauteur ne devra pas dépasser deux niveaux pour les maisons d'habitations.

ARTICLE - A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect. La recherche architecturale peut être autorisée.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande sera étudiée au cas par cas.

Les terrassements doivent être minimes pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale et ne pas perturber l'écoulement naturel des eaux.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

ARTICLE - A - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins à la fréquentation du public dans la zone.

ARTICLE - A - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales (voir annexe I).
- Dans tous les cas, les plantations seront composées d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat. Les essences mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont vues depuis les espaces publics.
- Les haies champêtres sont protégées au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du CU.

ARTICLE - A - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE - A - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

ARTICLE - A - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les aménageurs doivent prévoir dans leurs aménagements les équipements qui permettront le raccordement au réseau numérique, notamment la pose de gaines pour le passage de la fibre optique.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES « N »

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. » (Article R.123-8 du Code de l'urbanisme).

La zone N qui correspond à des espaces qui ont vocation à rester à l'état naturel compte 3 secteurs :

- **Nr** : ce secteur concerne les cours d'eau.
- **Nco** : ce secteur vise la préservation de la trame verte et bleue.
- **NI** : secteur dédié aux activités de loisirs et d'hébergement touristique : ce secteur est dédié à l'activité de loisirs et d'hébergement de tourisme en sous-secteur NI1 et à de l'hébergement touristique d'hôtellerie en sous-secteur NI2.

Il est fortement recommandé de lire le règlement ci-dessous accompagné du lexique détaillé dans les dispositions générales du présent document (chapitre I).

Article - N - 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que les annexes des constructions existantes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol/les piscines liées aux constructions existantes et les constructions et installations visées à l'article N-2.

En zone N1

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions nécessaires aux activités de loisirs, de tourisme (parc résidentiel), ou de pratiques sportives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone N2

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

Les constructions nécessaires :

- aux activités de loisirs, d'hôtellerie.
- au jardinage et à la maintenance des équipements de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE - N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

Dans les secteurs Nr et Nco, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

En zone N1, les édifices identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° devront respecter la volumétrie, les matériaux, les ouvertures de l'édifice repéré et devront rester en harmonie et dans le respect de l'architecture initiale du bâtiment.

ARTICLE - N - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Dans les secteurs Nr et Nco :

Non réglementé

En zone Nl :

D'une façon générale quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur une seule voie.

1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

Pour les voies départementales :

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé. Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la plate-forme minimale est de 3,50 m de large pour une hauteur sous porche d'au moins 3,50 m. En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie à partir d'un nombre de lots et/ou logements supérieurs à trois. La largeur de la voie doit être de 3 m minimum.

ARTICLE - N - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans les secteurs Nr et Nco :

Non réglementé

En zone Nl :

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe. En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif doit être conçu de manière à être mis hors circuit pour que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisards, cuves, noue...).

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE - N - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

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

Pour l'ensemble des zones :

Dans toutes les zones, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, l'implantation se fait soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul de 30cm minimum.

Dans les secteurs Nr et Nco :

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

En zone Nl :

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer
- Avec un retrait de 15m minimum par rapport à la RD20
- Soit dans le prolongement des constructions existantes s'il s'agit d'extension de bâtiments existants

ARTICLE - N - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'ensemble des zones :

Dans toutes les zones, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, l'implantation se fait soit à en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

Dans le secteur Nr :

Toute construction doit être implantée à 5m minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

Dans le secteur Nco :

Toute construction doit être implantée à 2m minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

En zone Nl :

Les constructions doivent être implantées à 5m minimum des limites séparatives.

ARTICLE - N - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE - N - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nr et Nco :

Non réglementé.

En zone Nl :

L'emprise au sol est de maximum 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE - N - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nr et Nco :

Non réglementé.

En zone Nl :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, pour le calcul de la hauteur, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur n'excédera pas celle des constructions avoisinantes.

Des hauteurs différentes peuvent être admises en cas de transformations ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas la règle précédente.

1. Construction avec toiture en pente

La hauteur des constructions avec toiture en pente est limitée à 7 mètres au faîte de la toiture et 2 niveaux (R+1).

2. Construction avec toiture terrasse

La hauteur des constructions avec toiture terrasse est limitée à 6 mètres au point haut de l'acrotère.

ARTICLE - N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, leur architecture, leurs volumes et leurs matériaux, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages.

L'implantation de chaque construction doit respecter la pente du terrain et ne pas générer des terrassements incompatibles avec la qualité du site.

Dans les secteurs Nr et Nco :

Non réglementé.

En zone Nl :

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les extensions et nouveaux bâtiments doivent reprendre en toute ou partie les matériaux de la construction principales et reprendre les couleurs existantes.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat et au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

ARTICLE - N - 12 - STATIONNEMENT

Dans les secteurs Nr et Nco :

Non réglementé.

En zone Nl :

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et à la fréquentation du public dans la zone.

ARTICLE - N - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les secteurs Nr et Nco :

Non réglementé.

En zone Nl :

Les plantations existantes sont maintenues et entretenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les plantations seront composées d'essences présentes naturellement dans l'environnement immédiat. Les essences mono-spécifiques type thuyas ou lauriers sont proscrites quand elles sont vues depuis les espaces publics (voir annexe I).

ARTICLE - N - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant - Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE - N - 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs Nr et Nco :

Non réglementé.

En zone N :

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique et poursuivre un objectif de réduction de la consommation énergétique.

ARTICLE - N - 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans les secteurs Nr et Nco :

Non réglementé.

En zone Nl :

Les aménageurs doivent prévoir dans leurs aménagements les équipements qui permettront le raccordement au réseau de la fibre optique quand il existera.

ANNEXE I : ARBRES ET HAIES CHAMPERTRES

La haie champêtre rend de nombreux services écologiques !

La haie pour favoriser la biodiversité

- ~ elle est un lieu de vie pour la faune et la flore sauvage,
- ~ elle accueille des animaux utiles au jardin : abeilles, oiseaux, coccinelles...
- ~ elle participe à la trame verte et accompagne la trame bleue.

La haie pour protéger la ressource en eau

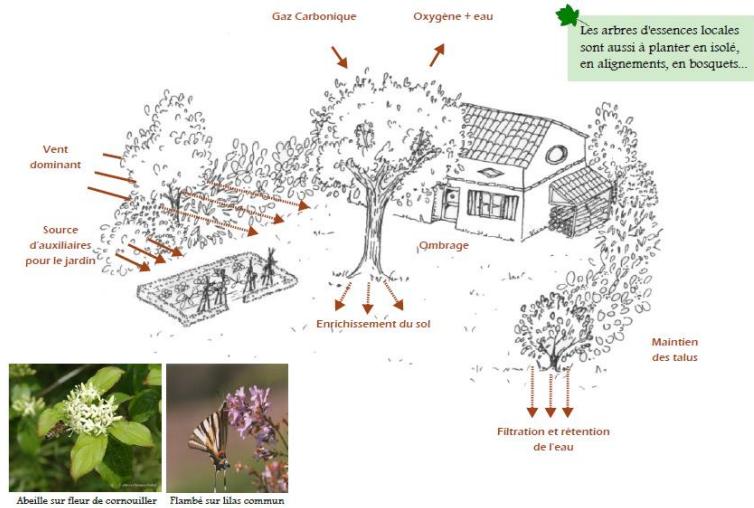
- ~ elle épure l'eau,
- ~ elle retient les eaux de pluies,
- ~ elle protège les sols de l'érosion.

La haie pour se protéger naturellement des aléas du climat

- ~ elle atténue les effets du vent,
- ~ elle ombrage les façades et les sols,
- ~ elle augmente l'humidité de l'air,
- ~ elle améliore la qualité de l'air.

La haie pour améliorer le cadre de vie

- ~ elle préserve l'identité locale,
- ~ elle assure une continuité visuelle avec le paysage naturel,
- ~ elle permet d'intégrer le bâti.



Conseils techniques pour des plantations réussies

Le plus important est de choisir des **arbres et des arbustes adaptés** à la nature du sol et à la situation du terrain.

L'arbre ou l'arbuste doit être choisi en fonction de l'**espace disponible**. Son développement ne nécessitera alors ni taille ni élagage.

Le terrain doit être travaillé en **profondeur** sans retourner les couches de sol et en **surface** pour obtenir de la terre fine.

La plantation de **jeunes plants**, de 1 ou 2 ans, assure un meilleur développement des racines et une croissance rapide.

L'**époque de plantation**, entre fin novembre et fin février, doit être respectée afin d'obtenir une bonne reprise des arbres et arbustes.

Le **paillage biodegradable** accélère la croissance des jeunes plants : il limite la concurrence de l'herbe les premières années et maintient l'humidité. Contrairement au paillage plastique, il préserve la vie et la richesse du sol.

On obtient un effet naturel en utilisant un **petit nombre d'espèces différentes** et en ne répétant pas une séquence établie.



Plantez des arbres et des arbustes de pays chez vous



Arbustes de pays

- Aubépine *Crataegus monogyna*
- Camerisier *Lonicera xylosteum*
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
- Cognassier *Cydonia oblonga*
- Églantier *Rosa canina*
- Fushia d'Europe *Fuchsia europaea*
- Lilas commun *Syringa vulgaris*
- Néflier *Mespilus germanica*
- Nerprun alaterne *Rhamnus alaternus*
- Noisetier *Corylus avellana*
- Poirier commun *Pyrus communis*
- Pommier sauvage *Malus sylvestris*
- Prunellier *Prunus spinosa*
- Sureau noir *Sambucus nigra*
- Troène des bois *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane *Viburnum lantana*



Liste non exhaustive

L'association Arbres et Paysages d'Autan

Depuis 1995, son objectif est de promouvoir le rôle de l'arbre dans la sauvegarde et la restauration du paysage rural pour le mieux vivre de tous.

Ses missions sont :

- la sensibilisation,
- l'information,
- la formation,
- l'accompagnement technique des plantations

Vous souhaitez planter chez vous ?

Arbres et Paysages d'Autan conseille les **particuliers**, les **collectivités**, les **agriculteurs** et les **entreprises** en Haute-Garonne sur :

- l'élaboration du projet d'aménagement,
- le choix des végétaux,
- les techniques respectueuses de l'environnement,
- l'entretien et le suivi de la plantation.

Contactez-nous !

Cette plaquette a été financée par :



Co-financé par l'Union Européenne.
L'Europe s'engage en Haute-Garonne avec le fonds Européen de développement régional (FEDER)

Arbres et Paysages d'Autan
20 route de Toulouse 31450 Agde
Tél : 05 34 66 42 18 - apa51@free.fr
www.arbresetpaysagesdautan.fr
Suivez-nous sur Facebook



PLANTONS DES HAIES CHAMPERTRES !

Imprimez sur papier recyclé - Copyright Arbres et Paysages d'Autan



Des arbres et des arbustes de pays pour des paysages préservés, pour améliorer le cadre de vie et renforcer la Trame verte et bleue



- Pour préserver l'identité locale et restaurer le paysage,
- Pour favoriser la biodiversité,
- Pour protéger l'environnement : végétaux peu exigeants en eau et nécessitant peu d'entretien.

Arbres de pays

- Alisier terminal *Sorbus terminalis*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Chêne pédonculé *Quercus robur*
- Chêne pubescens *Quercus pubescens*
- Cornouiller *Sorbus domestica*
- Erable champêtre *Acer campestre*
- Erable plane *Acer platanoides*
- Frêne commun *Fraxinus excelsior*
- Merisier *Prunus avium*
- Saule blanc *Salix alba*
- Tilleul des bois *Tilia cordata*



Des arbres et des arbustes d'origine locale
L'association participe à la récolte de graines dans le cadre du Label Végétal Local pour la production de plants de qualité.

ANNEXE II : PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES DU SDIS DE LA HAUTE-GARONNE – RAPPEL REGLEMENTAIRE DES OBLIGATIONS LIÉES AUX CONDITIONS D'ACCESSIBILITÉS DES SECOURS

ACCESSIBILITÉ DES MOYENS DE SECOURS.

Caractéristiques minimales requises pour les voies et les accès :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage de véhicule de 3,30 m de hauteur ;
- Pente inférieure à 15%.

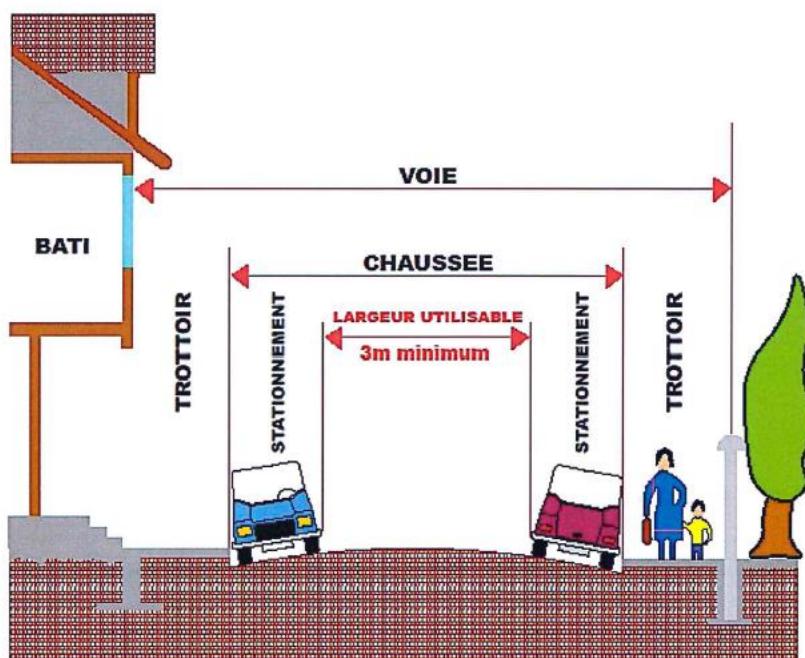
PREVENTION DES FEUX DE FORETS

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement. »

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : R = 11 mètres minimum
- surlargeur : S = 15/R si R < 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
 - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
 - voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

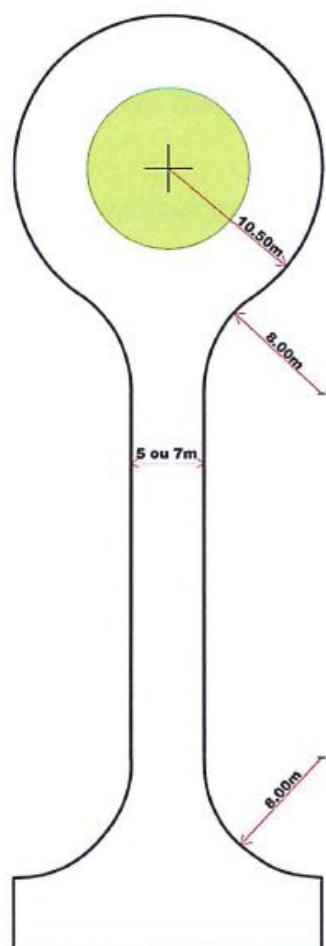


Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

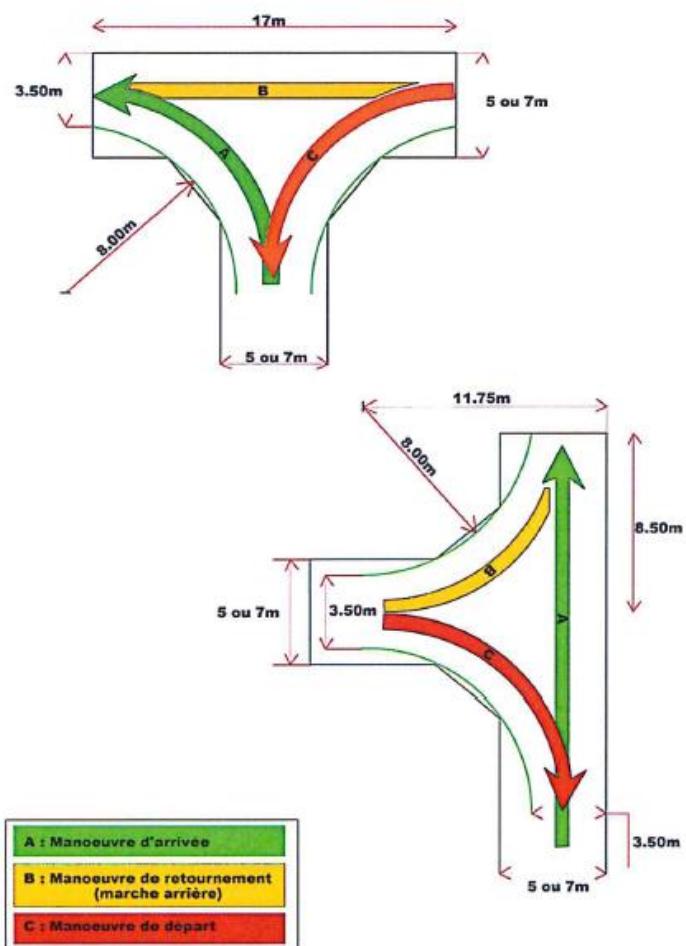


Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

**ANNEXE III : ESTIMATION DES BESOINS EN EAU POUR LA DEFENSE
EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Cas des habitations :

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ²)	30 m3	1 poteau d'incendie de 30 m3/h Ou Réserve incendie de 30 m3	400 m
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou <u>non</u> séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ² ou (Habitations > 500 m ²)	60 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Réserve incendie de 60 m3	200 m
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3 ^{ème} famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	120 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	200 m
Risques Courant Importants (Centre ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	120 m3	1 poteau d'incendie de 60 m3/h Ou Une réserve incendie de 120 m3	100 m
Risques Particulier (3 ^{ème} famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 ^{ème} famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	120 m3 ou +	1 poteau d'incendie de 60 m3/h	60 m

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage....).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m³/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, **l'ordre de grandeur** sera de 120 m³ disponibles en 2h (soit 60 m³/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m³/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m³/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

ANNEXE VI : LES MOYENS POUR ASSURER LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m³/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m³/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 30 m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

ANNEXE V : REGLEMENTATIONS APPLICABLES SELON LES TYPES DE BATIMENTS

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping et stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.