



4.1

RÈGLEMENT ÉCRIT



PLU APPROUVÉ LE 20 OCTOBRE 2005

1^{ÈRE} RÉVISION PRESCRITE LE 19 NOVEMBRE 2018

1^{ÈRE} RÉVISION ARRÊTÉE LE 11 JUILLET 2024

1^{ÈRE} RÉVISION APPROUVÉE LE 24 AVRIL 2025

DISPOSITIONS GENERALES 7

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	8
ARTICLE 2 – REGLES GENERALES	8
ARTICLE 3 – RISQUES ET NUISANCES	9
ARTICLE 4 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	9
ARTICLE 5 – EMBLEMENTS RESERVES	9
ARTICLE 6 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	11
ARTICLE 7 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE 8 – STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT	14
ARTICLE 9 – LEXIQUE.....	15

DISPOSITIONS COMMUNES 32

PARTIE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	33
ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	33
ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	33
ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	33
PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
ARTICLE 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT	44
PARTIE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	44
ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	44
ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX	45

DISPOSITIONS UL..... 47

PARTIE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE UL	48
ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UL	48
ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UL	49
ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UL	49
PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE UL 50	
ARTICLE 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UL	50
ARTICLE 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	52
ARTICLE 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT EN ZONE UL	55
PARTIE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX DE LA ZONE UL.....	55

DISPOSITIONS UM 56

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE UM 57

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UM.....	57
ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UM	58
ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UM.....	58

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE UM 58

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UM	59
ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UM	63
ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UM.....	68
ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE UM	68

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE UM 70

DISPOSITIONS Ui 71

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE Ui 72

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE Ui.....	72
ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Ui	73
ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Ui	73

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE Ui 73

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ui	74
ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE Ui	78
ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ui	83
ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Ui.....	83

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Ui..... 85

DISPOSITIONS Ug 86

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE Ug 87

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE Ug.....	87
ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Ug	88
ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Ug	88

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE Ug88

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ug	89
ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE Ug	92
ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ug	96
ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Ug.....	97

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Ug..... 99

DISPOSITIONS Ud100

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE Ud101

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE Ud	101
ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Ud ...	102
ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Ud	102

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE Ud102

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ud	103
ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE Ud	106
ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ud	111
ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Ud.....	111

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Ud.....113

DISPOSITIONS Ue114

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE Ue.....115

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE Ue	115
ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Ue....	116
ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Ue.....	116

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE Ue117

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ue	117
ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE Ue	120
ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ue.....	121
ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Ue	122

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Ue124

DISPOSITIONS Uq.....125

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE Uq126

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE Uq.....	126
ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Uq...	127
ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Uq	127

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE UQ127

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Uq.....	127
ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE Uq.....	128
ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Uq	130
ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Uq	130

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Uq132

DISPOSITIONS Us133

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE Us.....134

- ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE Us 134
- ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Us.... 135
- ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Us..... 135

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE Us136

- ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Us 136
- ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE Us 140
- ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Us..... 145
- ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Us 146

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Us148

DISPOSITIONS UPV.....149

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE UPV.....150

- ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UPV 150
- ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UPV.. 151
- ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UPV 151

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE UPV151

- ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UPV 151
- ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UPV 152
- ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UPV 153
- ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE UPV 153

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE UPV153

DISPOSITIONS AU1.....154

DISPOSITIONS AU0.....155

DISPOSITIONS A156

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE A157

- ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE A 157
- ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE A 158
- ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE A 159

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE A159

- ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A 159
- ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE A 163
- ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A 166

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE A.....	167
PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE A.....	168

DISPOSITIONS N169

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE N170

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE N.....	170
ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE N	171
ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE N	171

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE N171

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N.....	172
ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE N.....	174
ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N	178
ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE N.....	178

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE N180

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Escalquens dans le respect de la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – REGLES GENERALES

2.A/ RENVOI AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les articles suivants du Règlement National d'Urbanisme (RNU) sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- article R.111-5 du code de l'urbanisme : desserte par les voies et sécurité des accès
- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement
- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

2.B/ ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.C/ RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

2.D/ LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans l'ensemble des zones du PLU.

Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, la réalisation de ces ouvrages techniques n'est pas soumise aux dispositions de la partie II (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement).

2.E/ DROIT DE PREEMPTION

Par délibération n°XX du conseil municipal du 24 avril 2025, la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

2.F/ CLOTURES

Par délibération n°XX du conseil municipal du 24 avril 2025, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

2.G/ PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération n°XX du conseil municipal du 24 avril 2025, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 – RISQUES ET NUISANCES

Plan de Prévention des Risques Naturels « Sècheresse » (PPRn)

Les prescriptions du PPRn « Mouvement différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux » dit PPR « Sècheresse » approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013 annexé au PLU, doivent être respectées.

Plan de Prévention des Risques « Inondations » (PPRi)

Les prescriptions du PPRi « Inondation » - Bassin de l'Hers Mort moyen approuvé par arrêté préfectoral du 21 janvier 2014, annexé au PLU, doivent être respectées.

Plan de Prévention des Risques Technologiques Site Gaches Chimie / Escalquens

Les prescriptions du PPRT « Site Gaches Chimie/Escalquens » approuvé par arrêté préfectoral du 29 octobre 2010, annexé au PLU, doivent être respectées.

Classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires

L'arrêté du 21 janvier 2025, annexé au PLU, indique les périmètres dans lesquels les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Plan Particulier d'Intervention Gaches Chimie

En lien avec le décret n°2024-1256 du 30 décembre 2024 modifiant le code de l'urbanisme, le Plan Particulier d'Intervention est annexé au PLU, notamment pour indiquer le périmètre du PPI.

ARTICLE 4 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU.

ARTICLE 5 – EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés, représentés au règlement graphique sont définis selon l'article L. 151-41 du Code l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface (m ²)
01	Aménagement de chemin de randonnée le long du Tricou	Commune	3789
02	Liaison piéton-cycles entre le chemin du Pech et l'avenue de Cambourras	Commune	1682
03	Liaison piéton-cycles entre le chemin du Sauzat et l'avenue de Lartigas	Commune	1199
04	Aménagement de chemin piétons-cycles (chemin du Sauzat)	Commune	771
05	Élargissement impasse du Pech	Commune	435
06	Aménagement de chemin piétons-cycles Chemin de la Fontasse	Commune	1014
07	Aménagement de chemin piétons-cycles le long du Ruisseau de la Fontasse	Commune	3635
08	Aménagement d'un chemin le long du Berjean	Commune	4438
09	Aménagement de chemin piétons-cycles	Commune	392
10	Aménagement de chemin piétons-cycles entre le Chemin de la Bruyère et le centre-ville	Commune	1310
11	Aménagement d'un chemin le long du Berjean à l'est de l'avenue de Toulouse	Commune	8459
12	Aménagement d'un chemin le long du Berjean à l'ouest de l'avenue de Toulouse	Commune	7844
13	Aménagement de chemin piétons-cycles le long du RD16	Commune	676
14	Aménagement de chemin piétons-cycles Chemin de Bogues	Commune	877
15	Aménagement des abords de la voie ferrée	SNCF	6793
16	Voies de connexion secteur de la Cousquille	Commune	120
17	Aménagement du carrefour avenue de la Mairie	Commune	1028
18	Voies de connexion chemin d'En Poutet permettant la desserte nord (et la traversée) de l'opération prévue sur la partie haute des Capitouls	Commune	1565
19	Aménagement de chemin piétons-cycles	Commune	3552
20	Aménagement de chemin piétons-cycles	Commune	3834
21	Aménagement d'un chemin le long de l'Hers	Commune	6774
22	Aménagement d'un bassin de rétention	Sicoval	2480
23	Connexion entre l'avenue de la Mairie et l'avenue de Borde Haute	Commune	845
24	Elargissement Avenue de la Mairie en vue de créer un boulevard urbain sur cet axe (requalification de voirie, végétalisation, etc.)	Commune	3019
26	Voies de connexion secteur de la Cousquille	Commune	2838
27	Aménagement de chemin piétons-cycles Avenue d'Ingrine	Commune	2389
28	Renouvellement/extension du réservoir situé en limite de la RD 2 et de la commune d'Odars	Sicoval	1616

ARTICLE 6 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : U
- zones à urbaniser : AU et AUo
- zones agricoles : A
- zones naturelles : N.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines (zones U) correspondent aux « *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 R151-18 CU).

Sur la commune, plusieurs types de zones U ont été définis :

- zone UL : secteurs où l'urbanisation doit être limitée car situés à l'écart des principales zones urbaines et/ou présentant des contraintes ou des problèmes de raccordement au réseau. L'objectif est de maintenir la vocation d'habitat de ces secteurs sans pour autant en faire un secteur de développement de cet habitat, en extension ou en densification.
- zone Um : secteurs d'habitat résidentiels principalement sous forme de lotissements et d'habitations individuelles. L'objectif est de maintenir la vocation d'habitat de ces secteurs en permettant une densification modérée et encadrée pour conserver le caractère aéré de ces secteurs.
- zone Ui : secteurs d'habitat résidentiels principalement sous forme de lotissements et d'habitations individuelles. L'objectif est de maintenir la vocation d'habitat de ces secteurs en incitant à une densification encadrée permettant de mobiliser le potentiel de densification existant.
- zone Ug : tissus urbains à vocation résidentielle de type habitat groupé (maisons mitoyennes). Ces secteurs sont disséminés dans l'ensemble du tissu urbain, notamment à proximité d'opérations plus denses, de type collectif.
- zone Ud : tissus urbains à vocation résidentielle de densité modérée à forte principalement occupés par du bâti collectif. Cette zone comprend plusieurs secteurs dans l'espace urbain.
- zone Ue : tissus urbains à vocation économique (zones d'activités de La Masquère, de Bogue, de la Cousquille et de La Grave) majoritairement situés au sud-est de l'Avenue de Toulouse. Cette zone inclut le secteur d'EMMAUS (Ue-a)
- zone Uq : secteurs dédiés aux équipements (culturels, sportifs) et espaces publics présents au sein de l'espace urbain. Ils incluent l'aire d'accueil des gens du voyage (Uq-v).
- zone Us : tissus urbains de commerces et de services présents sur plusieurs secteurs de la commune. Ces tissus étant assez diversifiés (entre ceux de l'Espace 61, de Borde Haute, Cousquille, CIP...) tant en termes de commerces ou services proposés qu'en termes d'environnement, des secteurs différenciés ont été créés. La zone est divisée en Us-à, Us-1 et Us-2 pour permettre des différences en termes de destinations autorisées et de production des logements.
- zone Upv : secteur destiné à accueillir des champs de panneaux photovoltaïques.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent aux « *secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision

du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone » (article R151-20 CU).

Deux zones AU sont définies :

- La zone AU1 correspond au secteur Capitouls/Plaine des sports.
- La zone AUo correspond au secteur Sauzat. Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que suite à une modification du PLU. Elle ne pourra, pour respecter les limites de consommation foncière être ouverte qu'après 2031.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles (zones A) correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R151-22 CU).

La zone A correspond aux espaces dédiés principalement à l'agriculture majoritairement occupés sur la commune par de grandes cultures céréalières.

Un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL Af) est défini pour l'ancrage des gens du voyage.

LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

(article R151-24 CU).

Les différentes zones sont représentées sur le règlement graphique.

De plus, des servitudes d'urbanisme et prescriptions particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- du Plan de Prévention des Risques « Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux » dit PPR « Sécheresse » (article 3)
- du Plan de Prévention des Risques « Inondation » - Bassin de l'Hers Mort moyen (article 3)
- du Plan de Prévention des Risques Technologiques Site Gaches Chimie / Escalquens
- des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (article 4)
- des Emplacements Réservés (article 5)
- des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, repérés dans le règlement graphique
- des éléments patrimoniaux bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique et répertoriés dans la liste jointe en annexe au règlement
- des éléments naturels et paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés au règlement graphique dans la liste jointe en annexe au règlement

ARTICLE 7 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations des constructions.

5 destinations	23 sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Les destinations et sous-destinations sont explicitées dans le lexique.

ARTICLE 8 – STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT

Les dispositions communes et les dispositions de chacune des zones du PLU sont organisés selon les articles suivants :

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

ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT

PARTIE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX

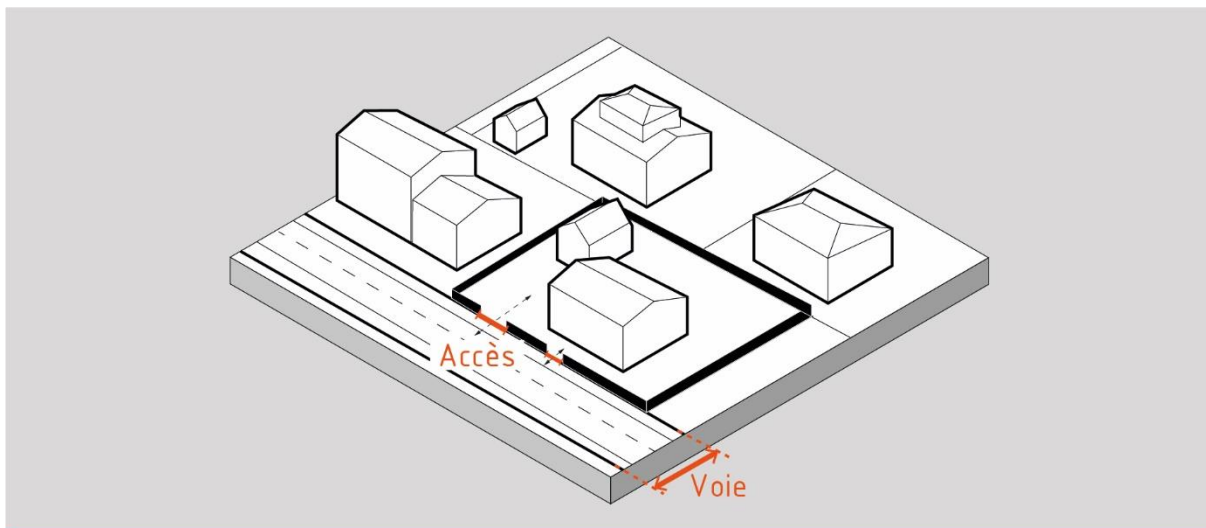
Des schémas illustratifs (sans valeur réglementaire) viennent préciser les demandes écrites.

ARTICLE 9 – LEXIQUE

Ce lexique pose les bases de définition des termes employés dans le règlement. Ce dernier peut venir préciser ou compléter ces définitions.

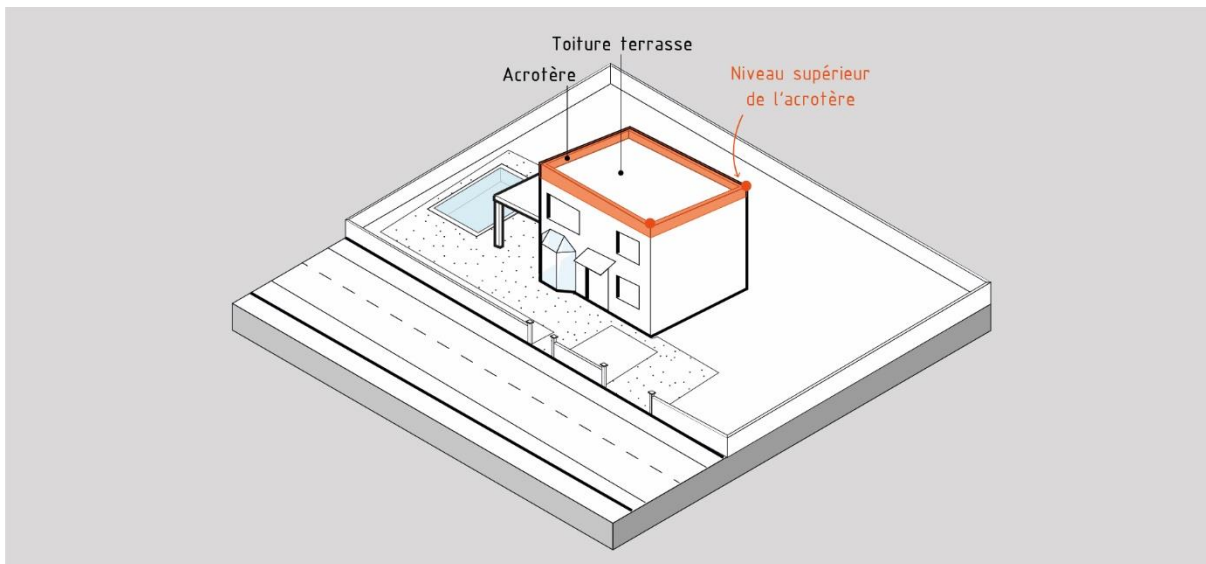
ACCES

Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

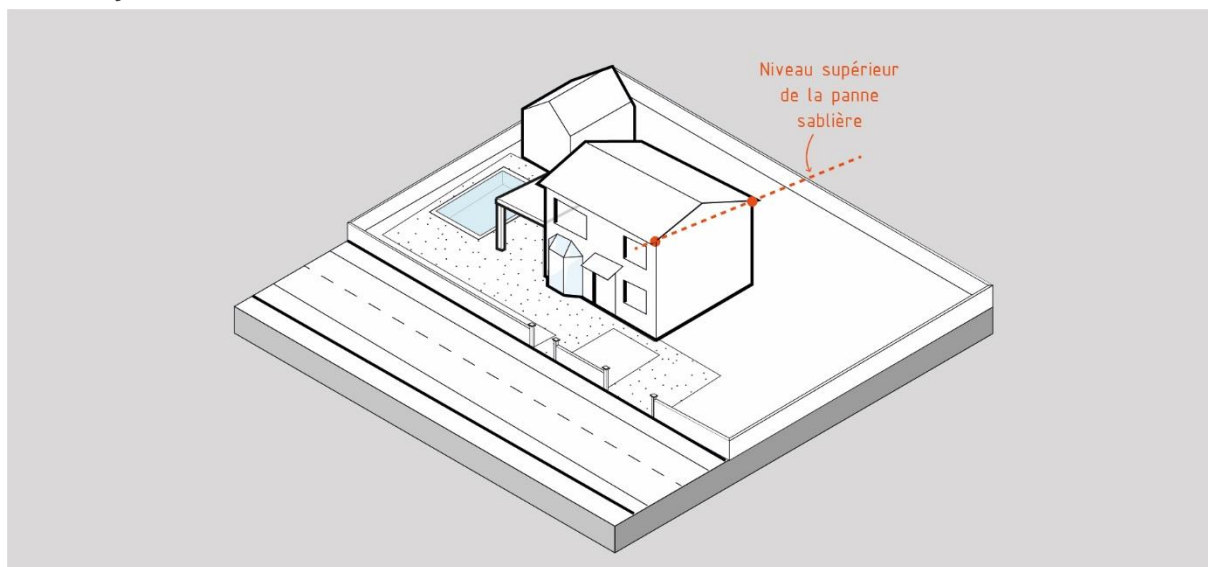


ACROTERE ET SABLIERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

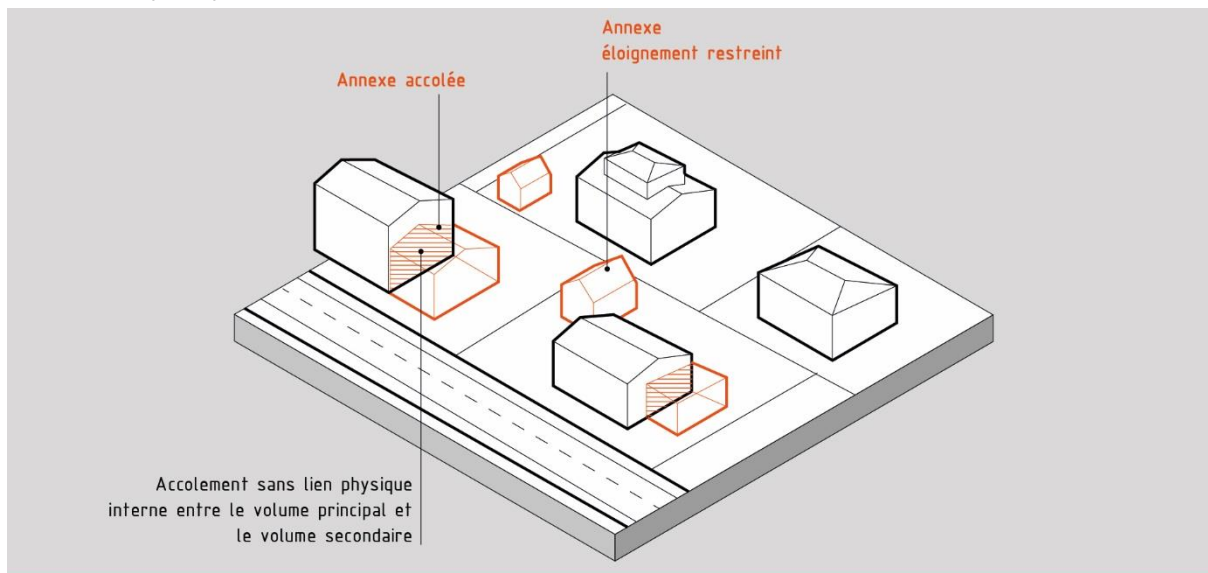


En charpente, une panne sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.



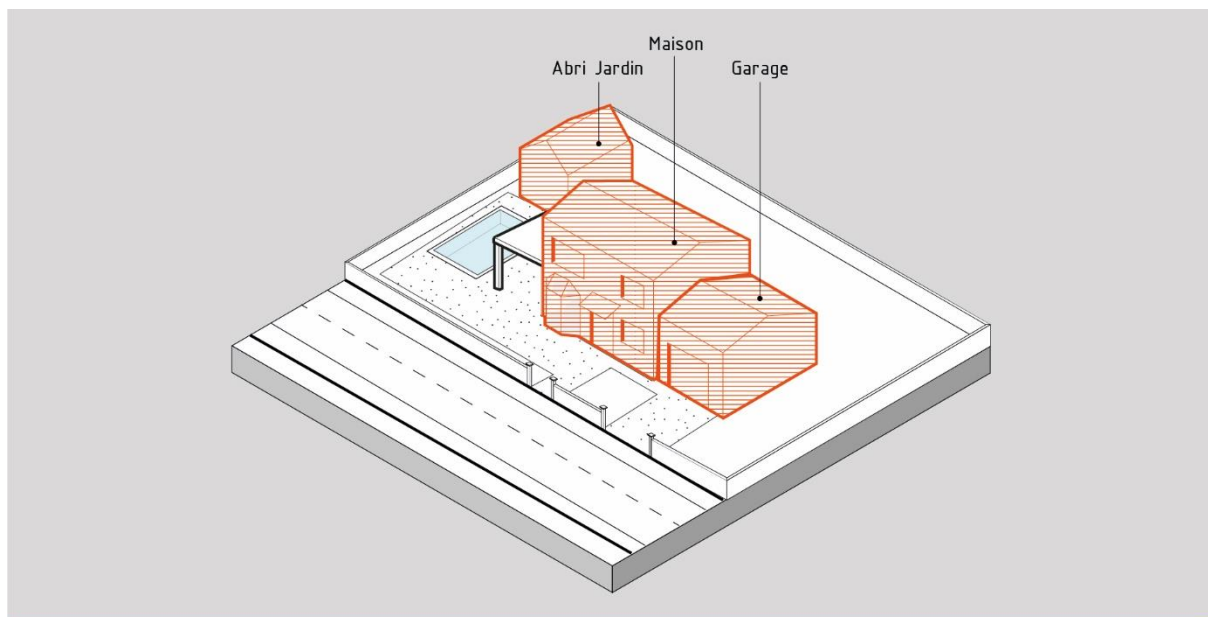
ANNEXE

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



BATIMENT

Construction couverte et éventuellement close.



COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) peut être demandé dans l'article 2.3 (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions). Cette demande est fonction des zones concernées et peut être remplacé par une demande de surface minimale de pleine terre.

Le CBS est une règle d'urbanisme qui impose aux constructions nouvelles une part de surfaces moins artificialisées pour préserver les sols et renforcer la part de nature en milieu urbanisé afin de :

- minimiser les impacts sur la biodiversité par le développement de surfaces qui peuvent constituer des habitats pour la faune et la flore
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, pour prévenir le risque d'inondation par ruissellement,
- réguler le microclimat (température et humidité) pour rafraîchir les espaces et limiter le phénomène des îlots de chaleur

Chaque parcelle ayant des caractéristiques spécifiques pour favoriser le développement de la biodiversité et autoriser sa constructibilité, l'objectif est d'offrir une palette de solutions pour arriver à un équilibre acceptable entre surfaces artificialisées et surfaces plus « naturelles ».

L'objectif est de dépasser la simple valeur numérique du CBS et l'atteinte du CBS doit permettre d'étudier qualitativement différentes options d'aménagement dès la conception du projet par :

- une réflexion sur l'organisation de la parcelle par rapport à son environnement (possibilités de mutualisation d'espaces, de stationnement par exemple)
- une réflexion sur les besoins en termes de surfaces artificialisées (parkings, etc.)
- des possibilités d'aménagement des sols, des terrasses et des toitures
- une incitation à préserver les arbres existants sur la parcelle
- une incitation à la plantation de haies, en lien avec les exigences de l'OAP TVB

Le coefficient de biotope par surface (CBS) définit la proportion des surfaces favorables à la nature (dites surfaces éco-aménagées) par rapport à la surface totale de la parcelle aménagée.

Un coefficient théorique est déterminé par le rapport entre la surface hors emprise au sol du projet et la surface totale de la parcelle. **Quand cela est demandé dans le règlement spécifique de la zone, le projet doit atteindre 90 % de ce coefficient théorique pour que la demande d'autorisation d'urbanisme soit accordée.**

Les coefficients par types de surface permettant de calculer les surfaces éco-aménagées sont présentés sur la page suivante (coefficients de valeur écologique). Un tableau des surfaces selon leur typologie doit être fourni par le pétitionnaire pour que l'instruction puisse déterminer l'atteinte ou non du CBS.

Le tableau peut également servir à orienter le pétitionnaire sur des alternatives et des solutions possibles en cas de non atteinte du CBS : maintien de certains arbres, linéaire minimal de haies, nombre d'arbres à planter, végétalisation de toitures, etc.

En cas de non atteinte du CBS, des possibilités de compensations, sous conditions, sont offertes au pétitionnaire en participant à des actions environnementales sur des parcelles définies de la commune.

Il faut donc, au moment du dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme se munir, en plus des informations « classiques » pour une demande d'autorisation d'urbanisme, des informations relatives aux surfaces et éléments du projet :

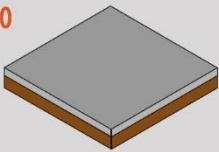
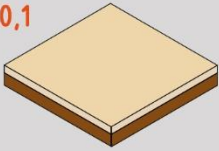
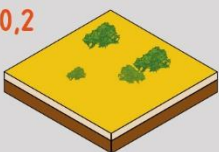
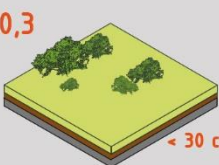
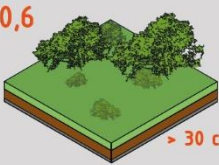
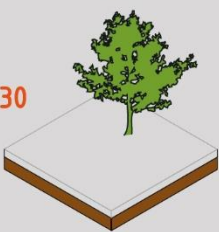
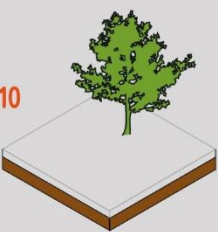
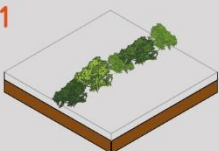
- surfaces de pleine terre
- nombre d'arbres existants
- surfaces et typologies de sols végétalisés
- toiture ou terrasse végétalisée et leur épaisseur
- linéaire de haies envisagé

Sans ces éléments, la conformité de la demande par rapport au PLU ne pourra être étudiée (et fera l'objet d'une demande de pièces).

Un tableur (extrait ci-dessous, disponible sur demande en commune et à l'ADS) permet de construire le projet en renseignant les surfaces et de vérifier la conformité du projet par rapport au CBS.

CRITERES		
CBS MINIMAL		
Atteinte CBS théorique	90%	
CBS théorique	0,76	
CBS minimal demandé	0,69	
Type de surface	Surfaces brutes	Surfaces éco-aménagées
TAILLE DE LA PARCELLE (S)		
Surface initiale de la parcelle	800	
Surfaces générant de l'emprise au sol		
Bâtiments	190	
Terrasses		
Autre		
Emprise au sol	190	
Surfaces non considérées comme des surfaces de pleine terre		
Parkings, accès	50	
Terrasses en dur	45	
Autre		
Surfaces hors SPT	95	
Surface 2 = Semi-perméables		
Surface A	50	
Surface B		
Autre		
TOTAL SURFACE 2	50	5
Surface 3 = Perméables végétalisées		
Surface A		
Surface B		
Autre		
TOTAL SURFACE 3	0	0
Surface 4 = Surfaces végétalisées extensives		
Surface A	35	
Surface B		
Autre		
TOTAL SURFACE 4	35	10,5
Surface 5 = Surfaces végétalisées extensives ou surfaces accessibles mais recouv		
Surface A		
Surface B		
Autre		
TOTAL SURFACE 5	0	0
Surface 6 : Surfaces d'espaces de pleine terre		
TOTAL SURFACE 6	515	463,5
Bonus		
Haies répondant aux exigences (espèces, strates, etc.)	80	80
Arbres planté dans les conditions charte arbre	1	10
Maintien des arbres en place	1	30
TOTAL BONUS	1	120
TOTAL		599
Coefficient de Biotope par Surface		0,75

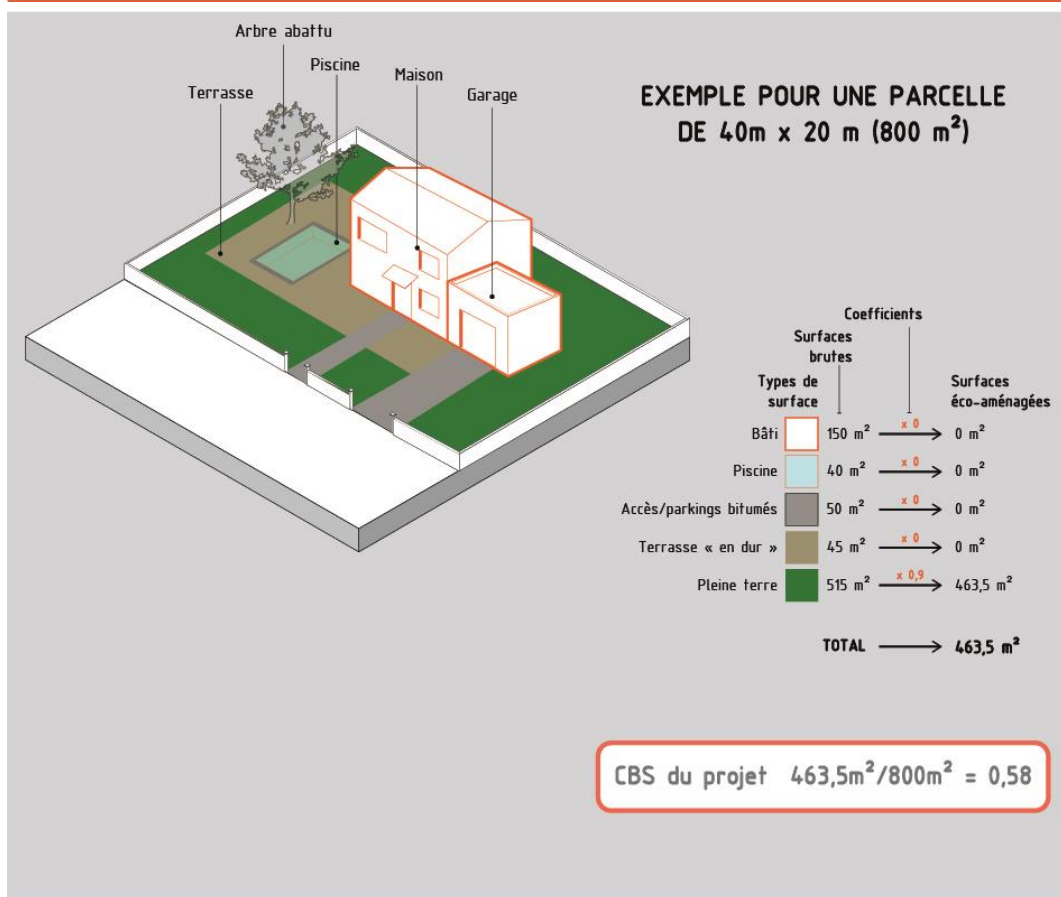
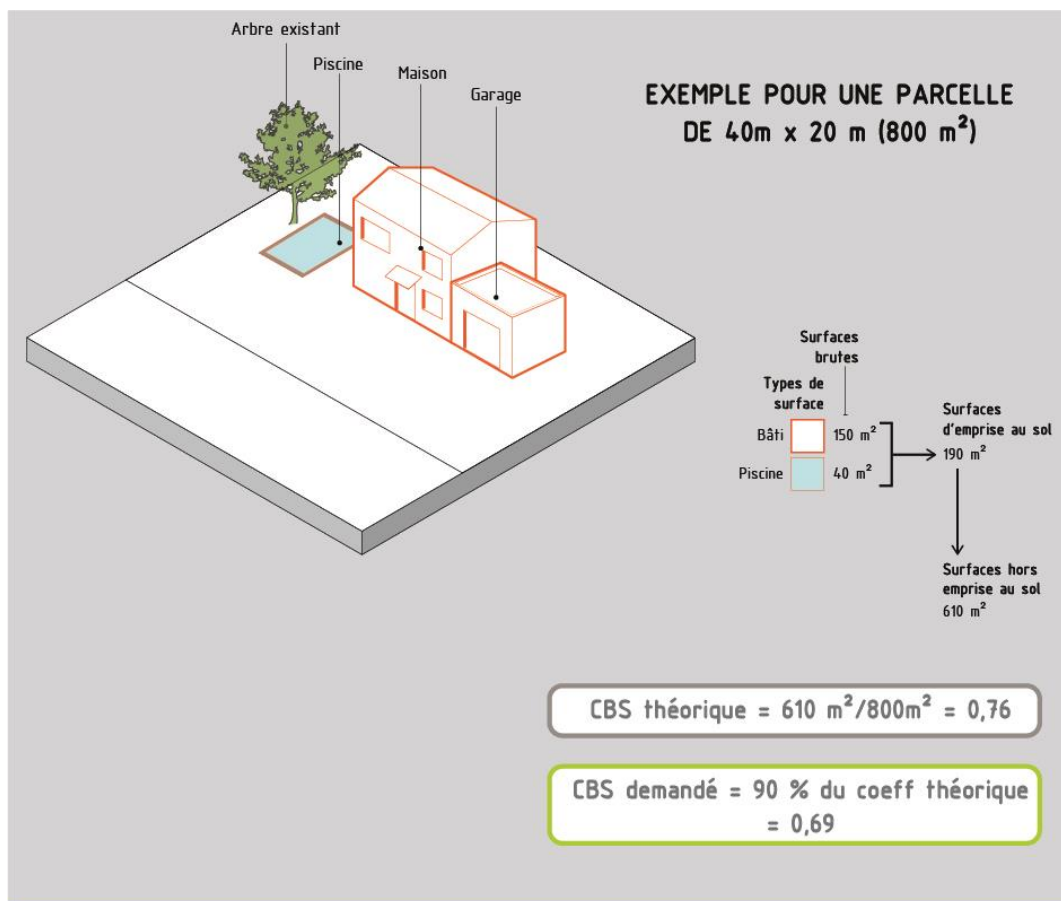
Tableau permettant le calcul du CBS (correspondant au deuxième exemple ci-après)

0		Surfaces 1 = Surfaces minérales Surfaces complètement scellées avec des revêtements imperméables à l'air et/ou à l'eau, ne permettant pas le développement de la végétation : béton, asphalte, terrazzo, céramique, alés/pavage (avec sous-structure ou jointoiement), revêtements plastiques étanches, bitume, dallage avec couche de mortier... Décompte par surface
0,1		Surface 2 = Surfaces semi-perméables Matériaux partiellement perméables à l'air et à l'eau ne permettant pas le développement de la végétation : grands et petits pavés en pierre, clinker, dallage en bois, pierres et dalles composites en béton, plafonds hydrodiluables, sol compacté ouvert, surfaces synthétiques perméables, pierres en treillis avec jointure, pavés de suintement, pierres de drainage, pavés à très haute performance de suintement, zones sablonneuses, graviers, parking en terre battue ou tout venant ou caillou... Décompte par surface
0,2		Surface 3 = Surfaces perméables végétalisées Matériaux perméables à l'air et à l'eau permettant le développement de la végétation : pavés à gazon, gravier à gazon, pavage en bois à forte proportion de joints, pavage à joints de gazon, grilles à gazon, pavés à gazon Décompte par surface
0,3		Surface 4 = Surfaces végétalisées extensives (sur toiture, terrasse ou sur dalle) Toiture végétalisée ou végétalisation sur dalle (sur caves, garages, parkings souterrains, dalles de rez-de-chaussée...) L'épaisseur correspond à l'épaisseur de substrat seule, hors couche drainante. Décompte par surface
0,6		Surface 5 = Surfaces végétalisées intensives (sur toiture, terrasse ou sur dalle) Toiture végétalisée ou végétalisation sur dalle (sur caves, garages, parkings souterrains, dalles de rez-de-chaussée...) L'épaisseur correspond à l'épaisseur de substrat seule, hors couche drainante. Décompte par surface
0,9		Surface 6 = Espaces de pleine terre Zone de végétation au sol en connexion directe avec la roche mère permettant la libre infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique. Il peut être traversé par des réseaux souterrains (câbles, tuyaux d'assainissement...) Décompte par surface
30		Bonus 1 = Arbre existant Arbre existant maintenu sur place par le projet Décompte par nombre de sujets
10		Bonus 2 = Arbre planté Arbre planté dans le respect de la Charte de l'Arbre du Sicoval. Espèces listées dans les espèces préconisées, Végétal Local ,etc. Décompte par nombre de sujets
1		Bonus 3 = Haies Haies répondant aux exigences de l'OAP Cadre de vie TVB (conditions d'implantations + espèces locales, etc.) Décompte par mètres linéaire

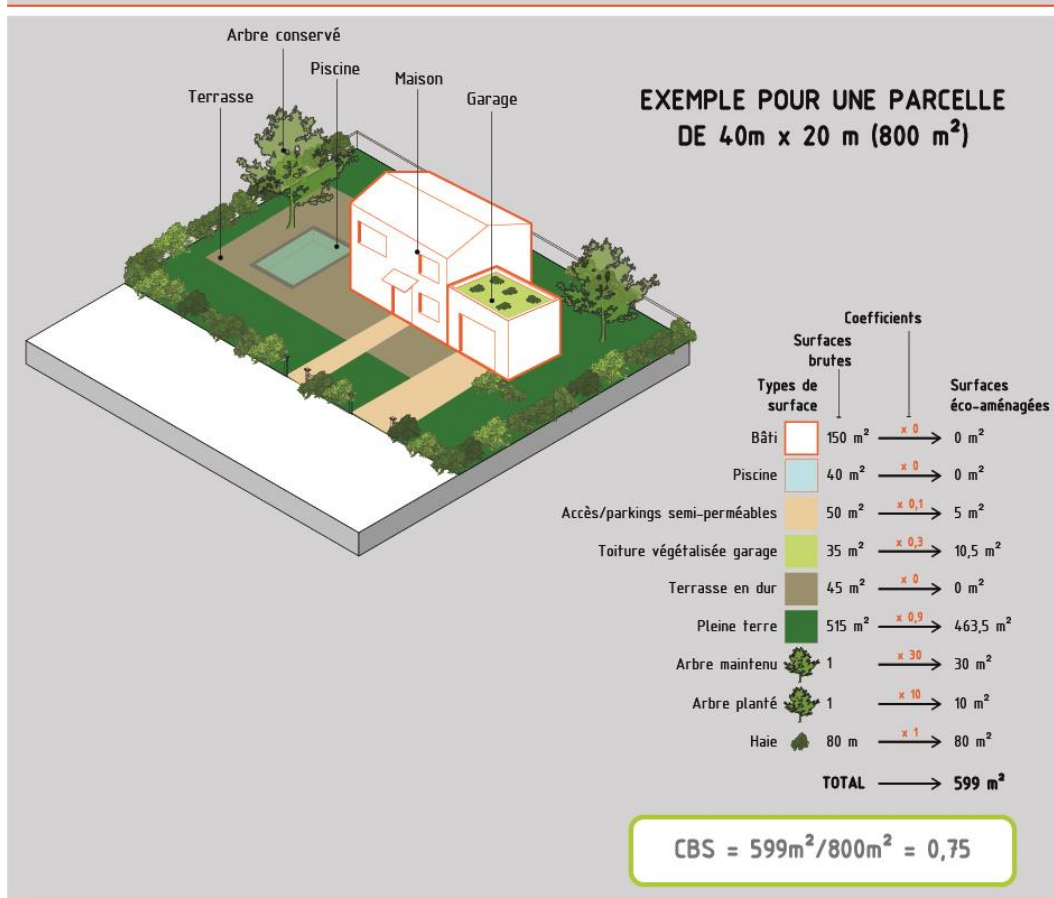
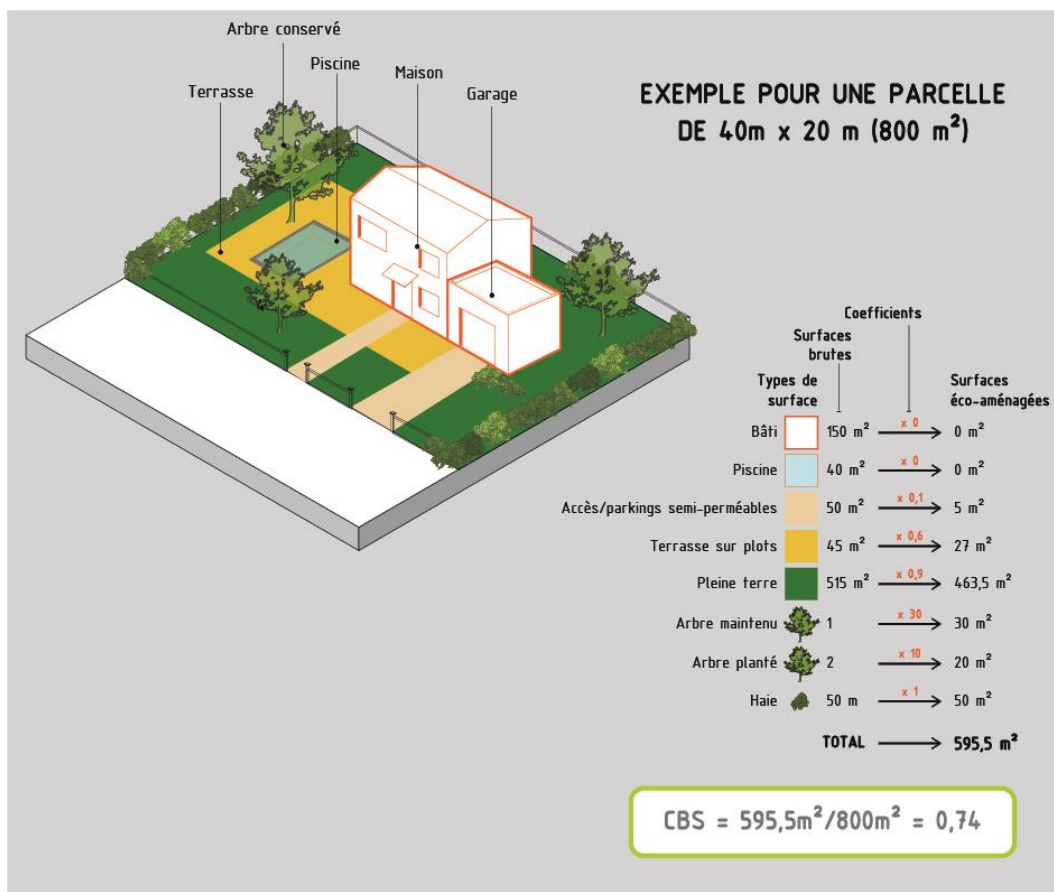
Les coefficients sont adaptés des travaux du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et du CAP 2030.
La version utilisée est celle du 14 novembre 2022.

Les coefficients de valeur écologique applicables par types de surface

Le principe du calcul et des exemples sont fournis sur les 2 pages suivantes.



Ci-dessus, exemple de non-atteinte du CBS ($0,58 < 0,69$)



Ci-dessus, 2 manières différentes d'atteindre le CBS (> 0,6g).

COMBLES ET ATTIQUE

Est constitutif d'un comble le niveau qui est en **retrait**, en **recul**, **incliné** ou en **rupture de pente** par rapport à la façade inférieure, laquelle abrite les étages dits droits ou courants. Le comble doit être situé **dans le volume de la charpente**.

Est considéré comme **attique** tout dernier niveau (habitable) placé **au sommet d'une construction et situé en retrait par rapport au niveau inférieur**.

COMMERCE DE PROXIMITE

Un commerce de proximité est un commerce ou un point de vente de détail de petite taille, tant en superficie qu'en effectif. Un commerce de proximité est implanté au plus près du domicile des habitants dans les villes, les villages et les quartiers. Le commerce de proximité se compose de commerces de quotidien, dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement, pour acheter divers produits du quotidien ou pour profiter de services tels que la presse ou la restauration.

Les commerces de proximité comportent deux catégories : la vente de produits ou la vente de services. La vente directe à la ferme peut aussi être considérée aujourd'hui comme une catégorie de commerce de proximité.

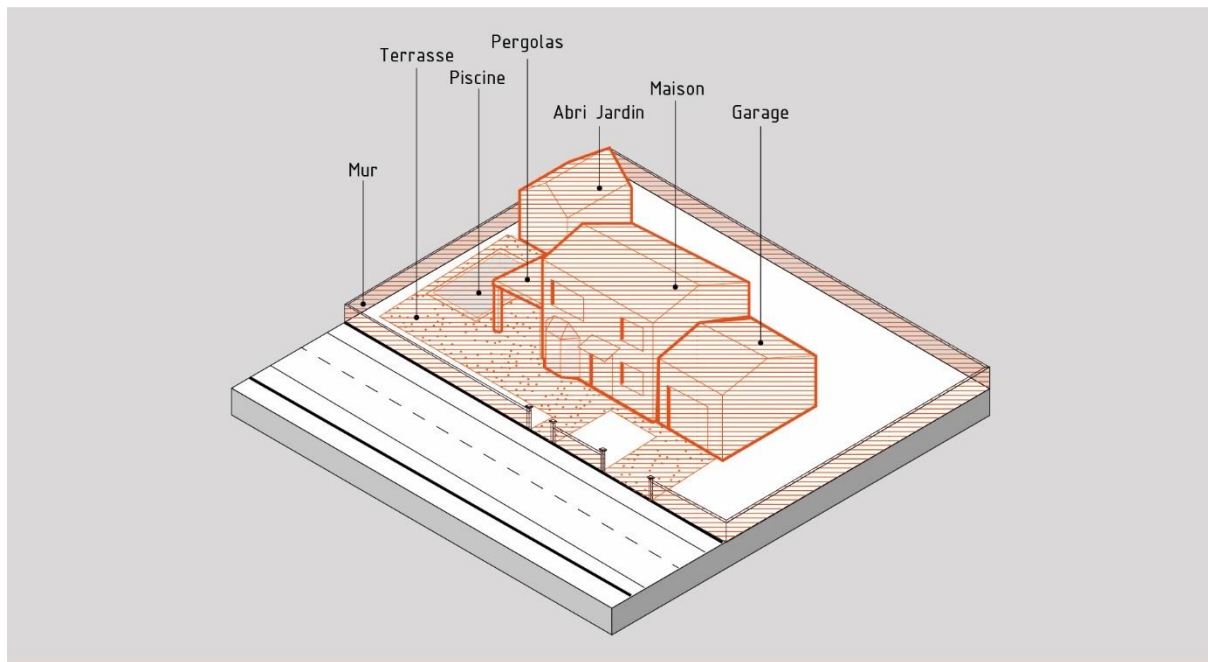
Pour exemple, le PLU retient, parmi les plus courants :

- Les commerces alimentaires : boulangeries, pâtisseries, boucheries, charcuteries, épicerie, cavistes, chocolateries, fruits et légumes...
- Les commerces de produits d'entretien ou d'hygiène : drogueries, pharmacies et parapharmacies
- Les commerces de services : tabacs-presse, restaurants, bars, coiffeurs, magasins de dépannage ou de réparation.
- Les commerces spécialisés : librairies, fleuristes, bijouteries, mode.

A noter que les plomberies, menuiserie, garages, recyclerie, etc. (qui génèrent potentiellement des nuisances et nécessitent des bâtiments de stockage ou de réparation, ne font pas partie de ces commerces de proximité.

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, éventuellement démontable, comportant ou non des fondations et positionné en sous-sol et/ou en surface.



Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations sont définies conformément aux articles R151-27 à R151-29 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

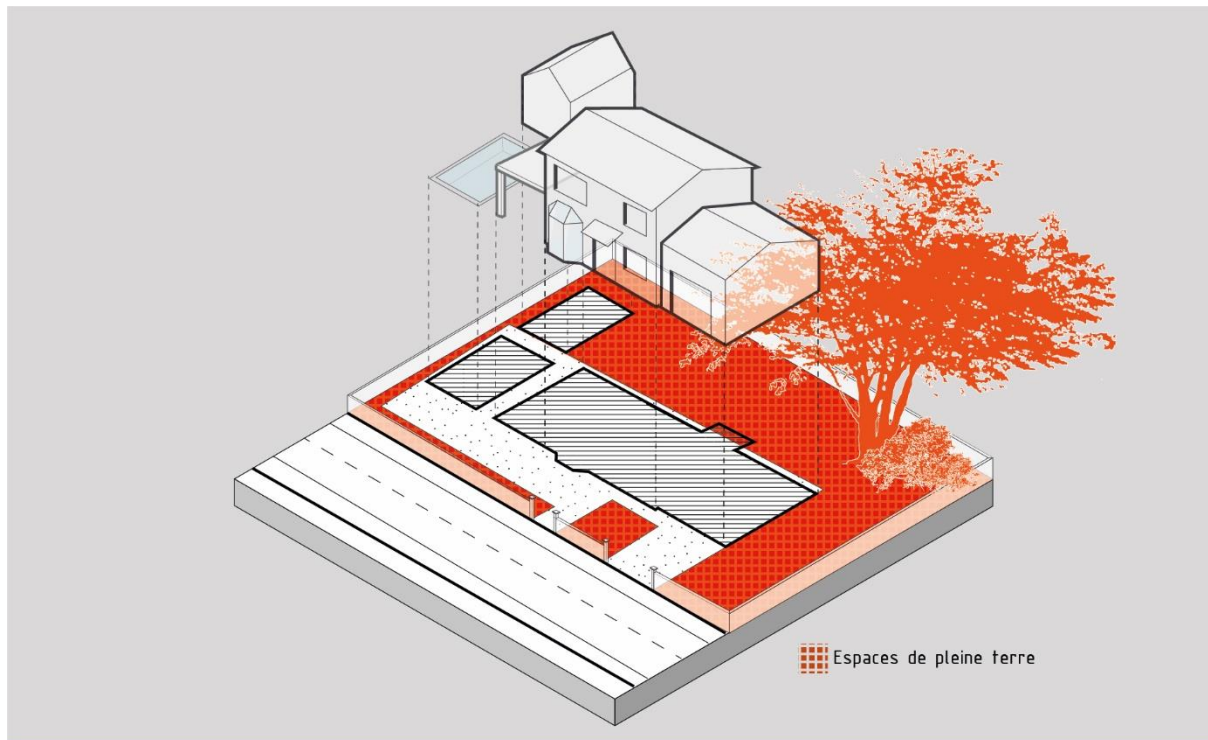
Les tableaux ci-après les récapitulent.

Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. -> incluant les maisons forestières et les scieries.
Habitation	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » Elle recouvre les maisons individuelles et les immeubles collectifs -> constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. -> construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. -> constructions recouvrant tous les commerces de détail (épicerie, les supermarchés, hypermarchés), points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Inclus également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuteries, poissonneries) et l'artisanat avec une activité de vente de services associée (cordonnerie, salon de coiffure...).
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. -> constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), et toutes activités permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Sont également compris les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules de matériel, les « showrooms, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées les spa...
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. -> concerne tous les hôtels et constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières, réunissant au moins trois des prestations suivantes: petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. -> les constructions à vocation touristique tel que les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances, les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale. -> construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. -> constructions destinées aux porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Cette destination s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, et les maisons de services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. -> constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Sont également concernées les constructions permettant la production d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Constructions des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. -> constructions destinées à l'ensemble des établissements d'enseignement (primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées et publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous équipés.
Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. -> constructions destinées aux activités créatives artistiques et de spectacle, telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras, musées... (sans préjuger du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)
Équipements sportifs	Construction des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. -> constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	Construction des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. -> constructions destinées aux autres équipements d'intérêt collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage...
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. -> constructions destinées aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...); le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformations ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôts	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. -> constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, incluant également les locaux de logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. -> constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

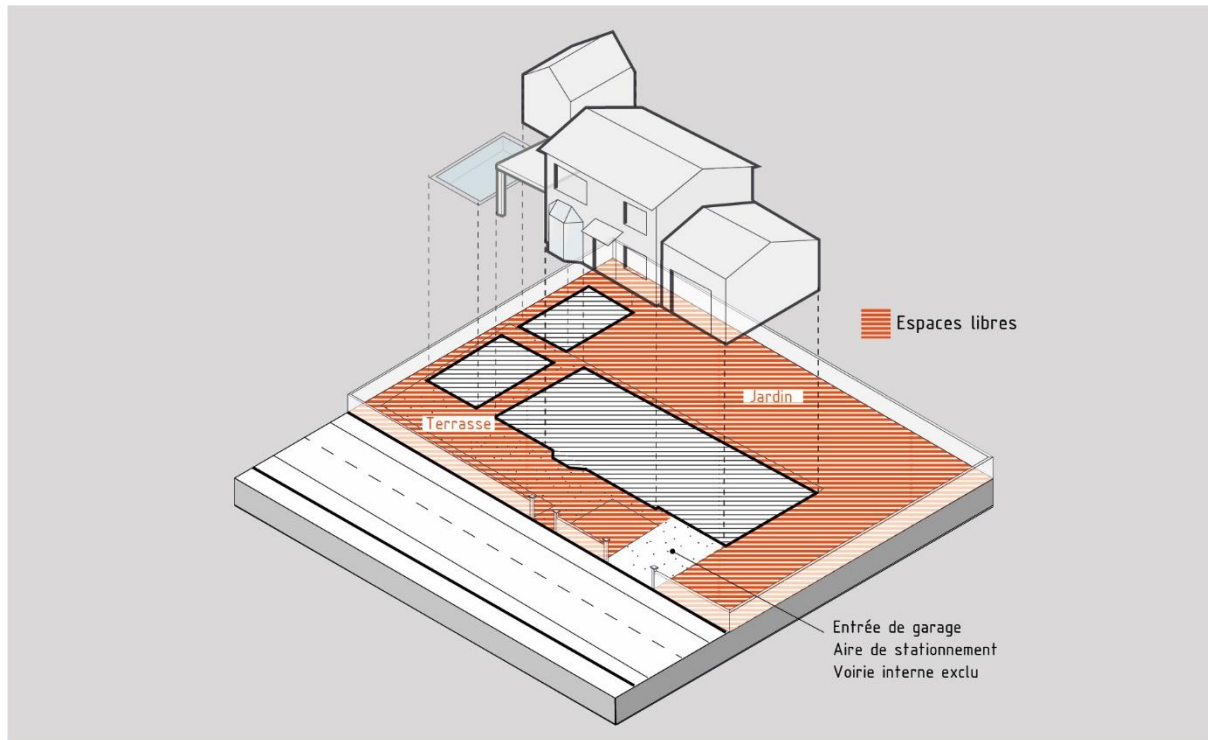
ESPACES/SURFACES DE PLEINE TERRE

Surfaces non imperméabilisées, composées du terrain naturel, non occupées par des éléments bâtis ou par un revêtement autre que de la terre végétale.



ESPACES LIBRES

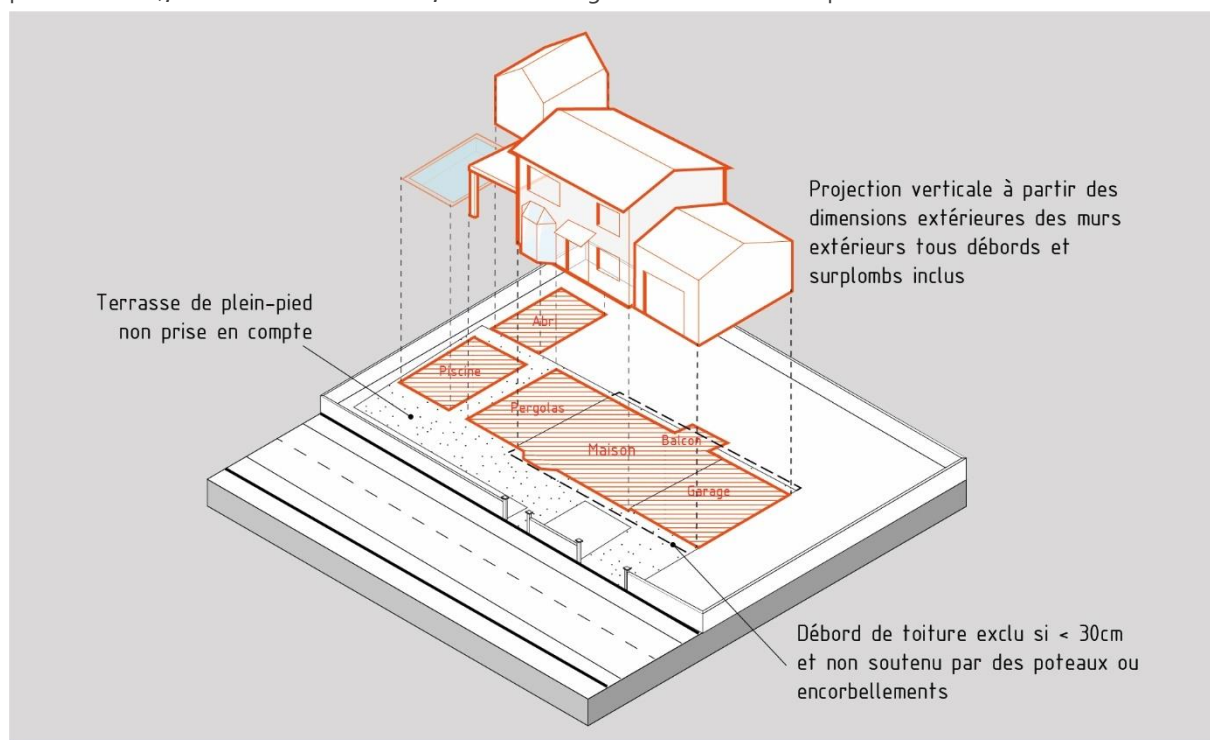
Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement, les surfaces occupées par les voiries internes et les terrasses.



EMPRISE AU SOL

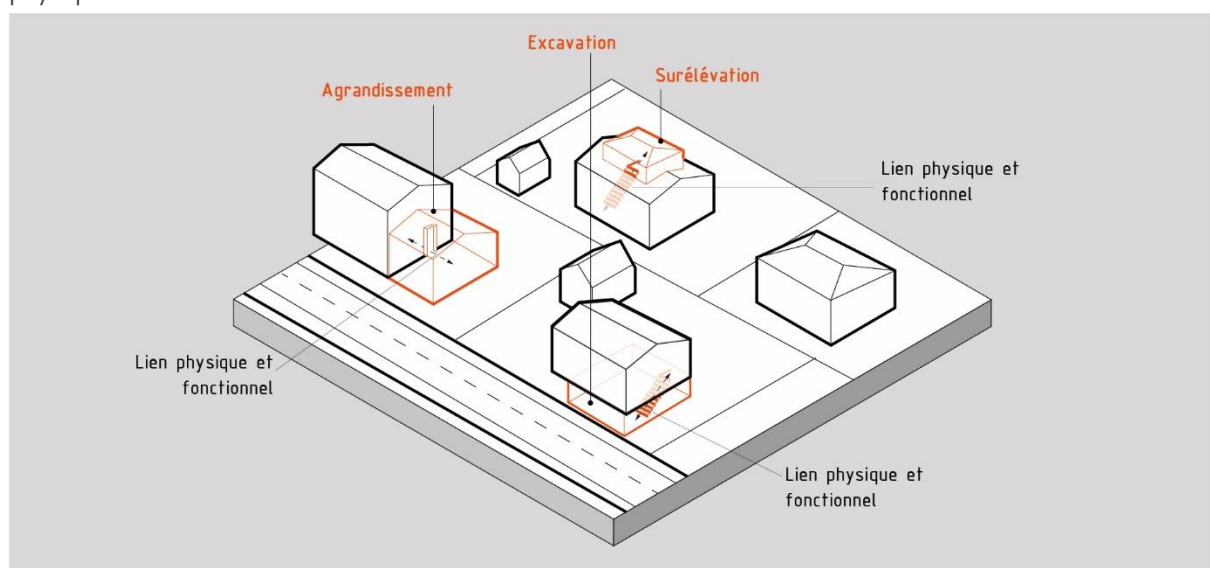
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 30cm et ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. La règle d'emprise s'applique à l'unité foncière d'assiette du projet.

Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol de manière significative (30 cm maximum) et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La surface des piscines et bassins de tout type, enterrés ou hors-sol (totalement ou partiellement), couverts ou découverts, doit être intégrée à la surface d'emprise au sol des constructions.



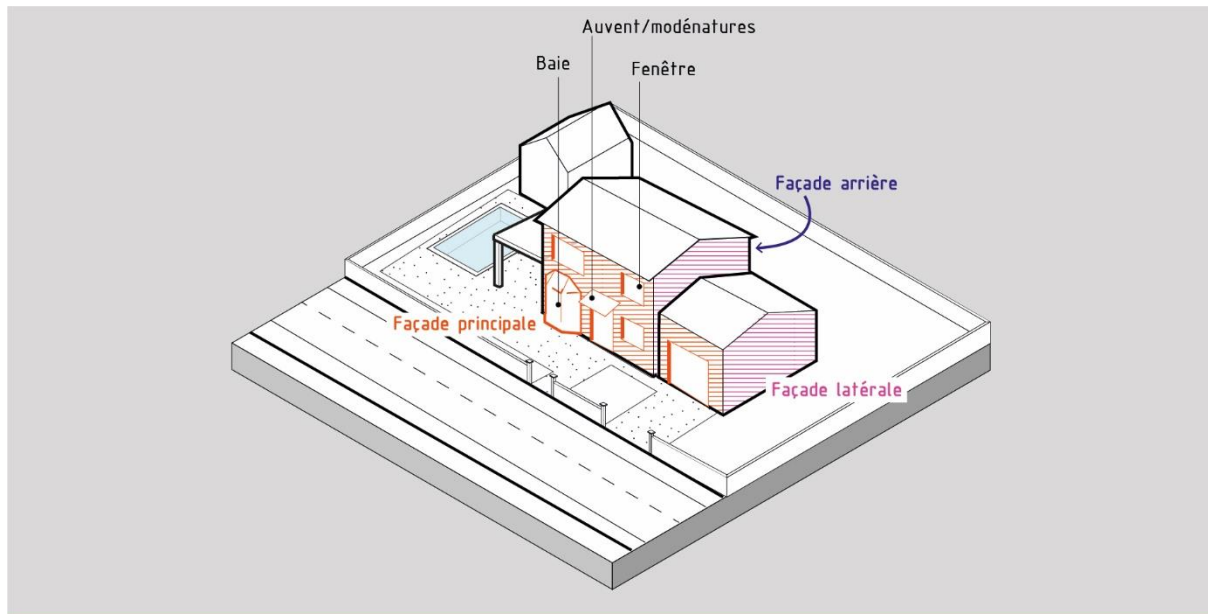
EXTENSION

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



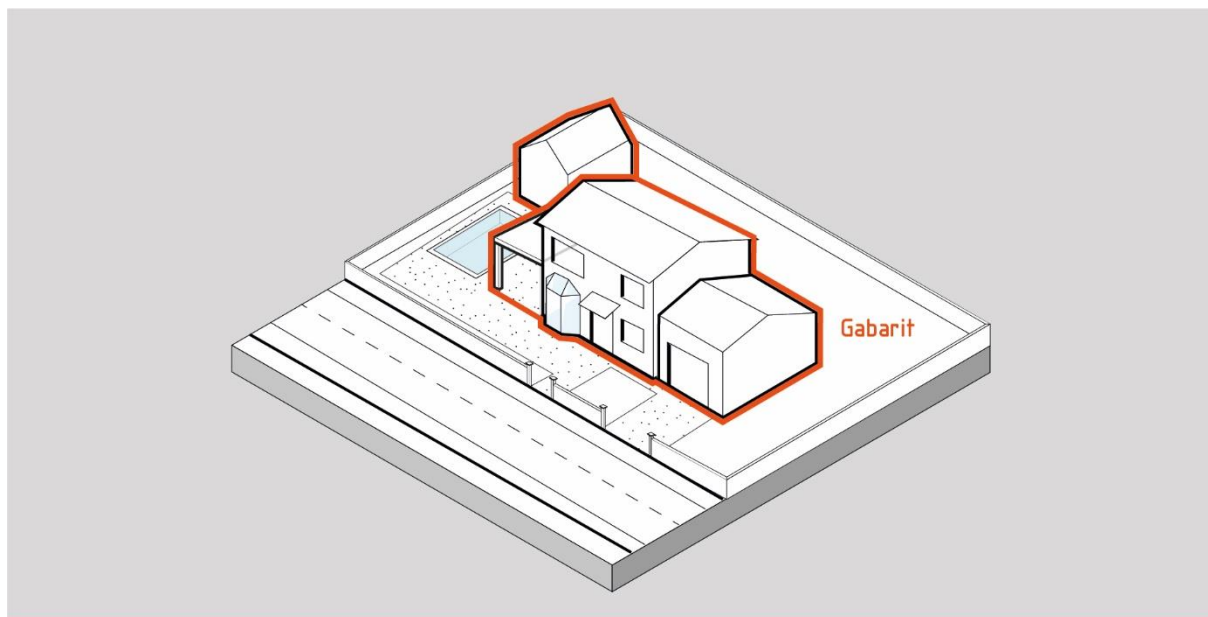
FAÇADE

Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



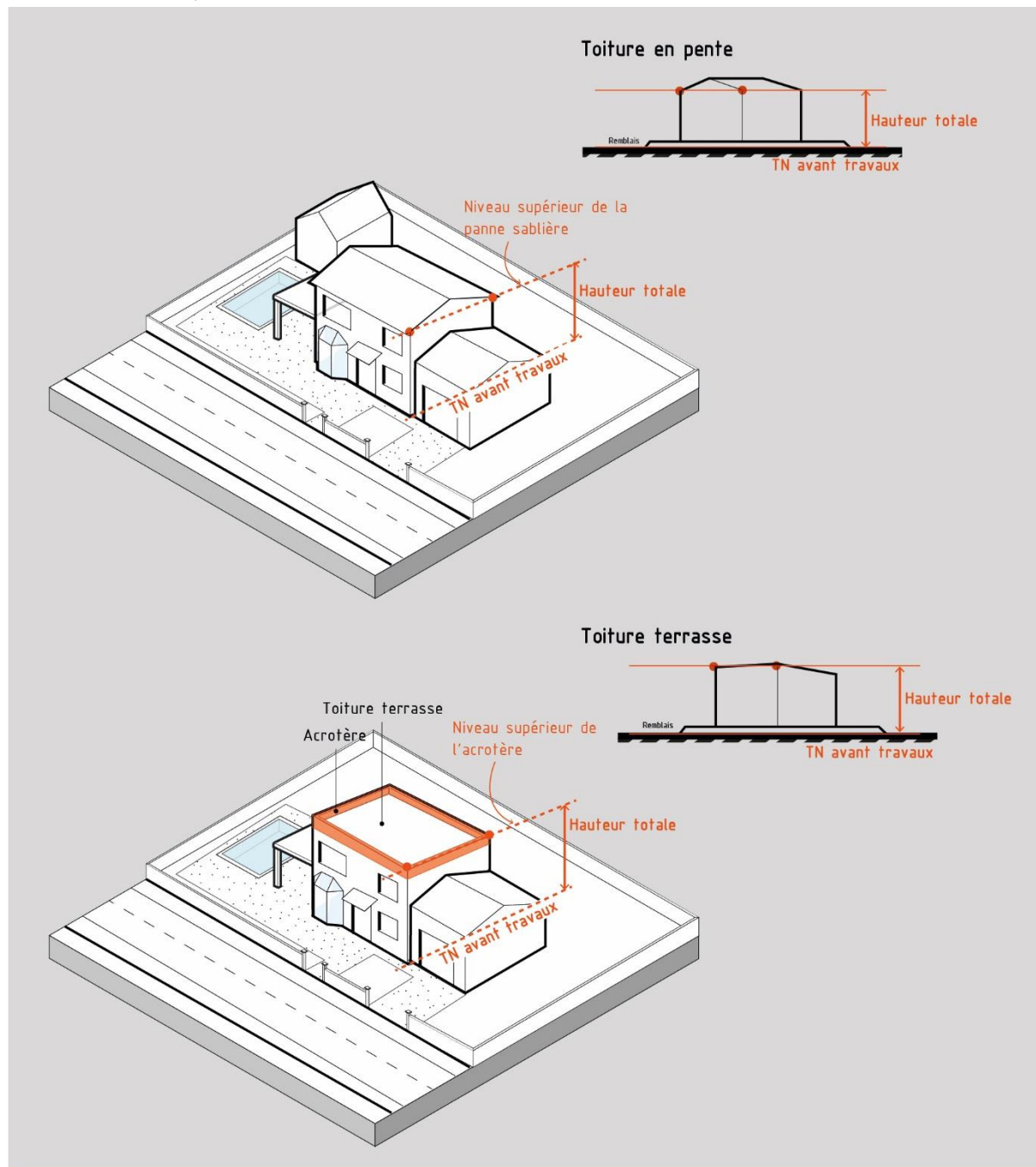
GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



HAUTEUR

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière (*) pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère (*). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



LIMITES SEPARATIVES ET LIMITE DE VOIE ET D'EMPRISE PUBLIQUE

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

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

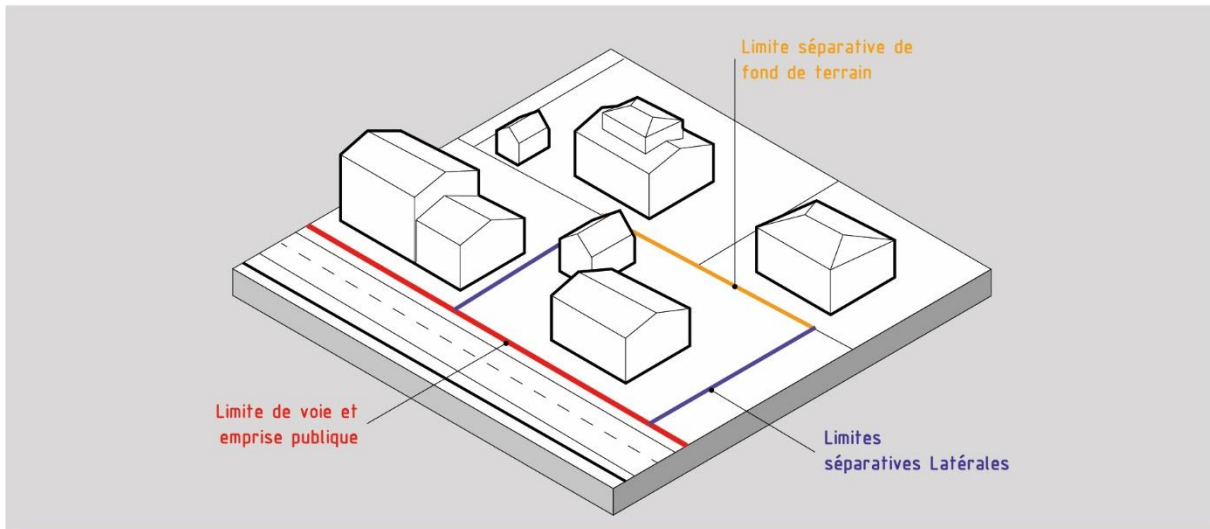
Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.

LIMITE LATÉRALE

Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.

Limite de voie et d'emprise publique

Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques.



LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

PENTE DU TERRAIN

La pente du terrain est la pente existante avant travaux du point le plus haut au point le plus bas.

PROSPECT

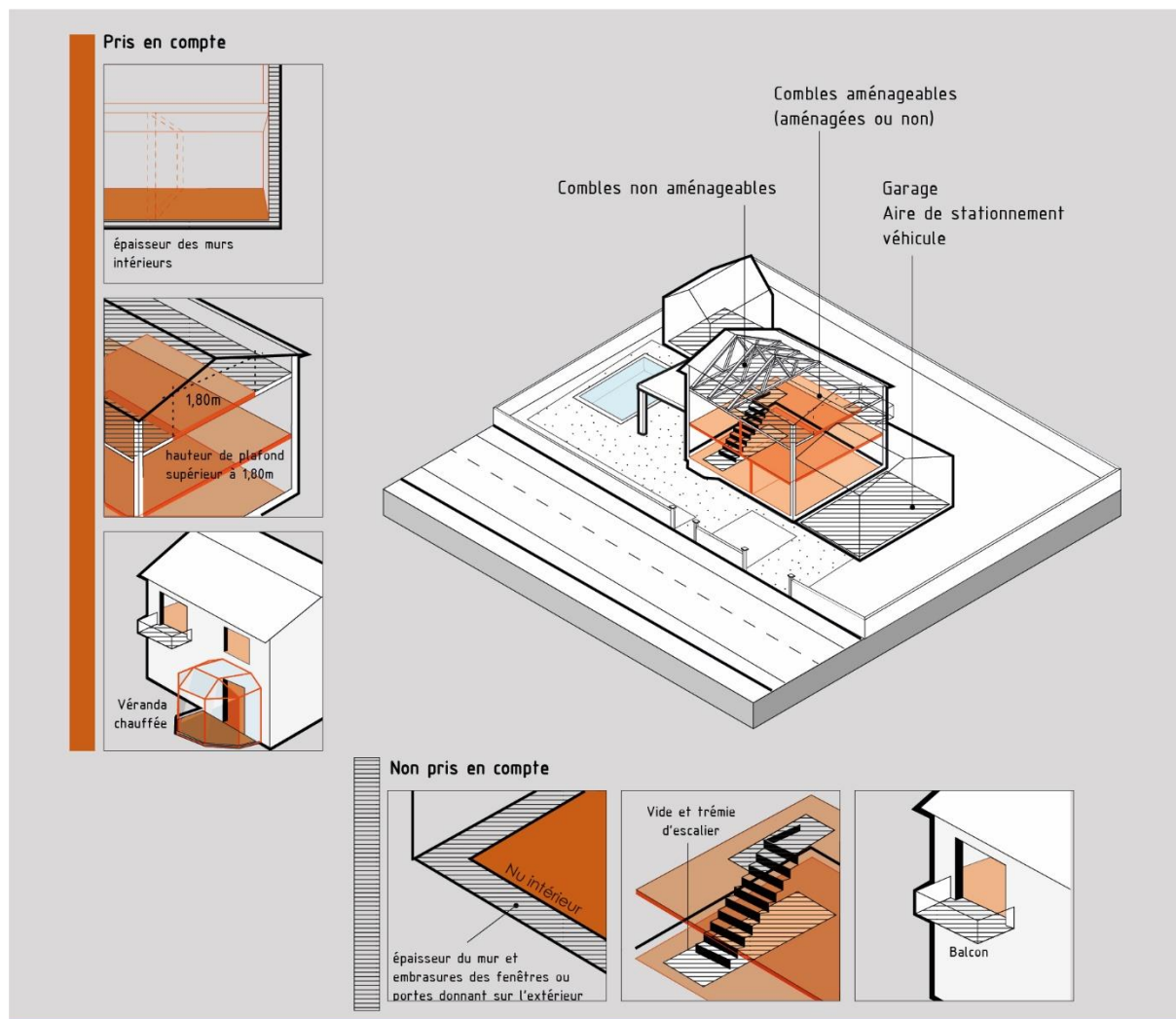
Distance horizontale minimale autorisée entre un bâtiment et le bâtiment voisin ou la limite de parcelle ou l'alignement opposé d'une voie publique. Les règles de prospect, initialement créées pour ménager un espace suffisant entre deux constructions pour l'écoulement des eaux de ruissellement, l'entretien du sol (nettoyage, désherbage, etc.), ont aussi aujourd'hui pour but de préserver l'ensoleillement, l'éclairement des bâtiments, l'intimité des occupants.

SURFACE DE PLANCHER

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

- 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 au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 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.

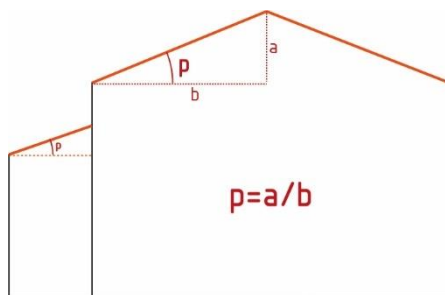


TOITURE

La toiture est la partie supérieure d'un bâtiment dont l'objectif premier est de protéger l'intérieur de celui-ci contre les intempéries. On distinguera les toitures suivant leur pente :

- Toiture à pente nulle : pente inférieure à 1%
- Toiture plate : pente comprise entre 1 et 5%
- Toiture rampante : pente de 5 à 15%
- Toiture inclinée : pente supérieure à 15%

La pente est définie, en pourcentage, comme sur le schéma ci-dessous (rapport entre la projection verticale de la toiture et sa projection horizontale).



UNITE FONCIERE

Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin, public ou privé, ouvert à la circulation, qui dessert plusieurs terrains ou lots.

DISPOSITIONS COMMUNES

Article		Paragraphe	Spécificités
PARTIE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE			
Art. 1.1	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		Spécificités par zones
Art. 1.2	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	Autre occupation et utilisations du sol interdites	Spécificités par zones
		Sont autorisées sous condition les constructions et activités suivantes	Spécificités par zones
Art 1.3	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE		Spécificités par zones
PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
Art. 2.1	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Emprise au sol	Spécificités par zones
		Hauteur	Spécificités par zones
		Implantation p/r voies et emprises publiques	Spécificités par zones
		Implantation p/r limites séparatives	Spécificités par zones
		Implantation par rapport aux autres zones	Spécificités par zones
		Implantation les unes p/r aux autres sur une même propriété	Spécificités par zones
Art. 2.2	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	Qualité architecturale	Spécificités par zones
		Adaptation des constructions au terrain	Dispositions communes
		Elément de paysage	Dispositions communes
		Elément du patrimoine architectural et bâti	Dispositions communes
		EBC	Dispositions communes
Art. 2.3	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES	Qualité et protection des plantations aux abords des constructions	Spécificités par zones
		Espaces libres et verts à créer	Spécificités par zones
Art. 2.4	STATIONNEMENT	Stationnement des véhicules motorisés : champ d'application	Spécificités par zones
Art. 2.4		Caractéristiques techniques des espaces de stationnement	Spécificités par zones
PARTIE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX			
Art 3.1	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES		Dispositions communes
Art 3.2	DESSERTE PAR LES RESEAUX		Dispositions communes

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

ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

CF. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE.

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

CF. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE.

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

CF. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE.

PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

ARTICLE 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CF. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE.

BONUS DE CONSTRUCTIBILITE

Pour les constructions exemplaires au titre de l'arrêté du 12 octobre 2016 (relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ou pour bénéficier de la dérogation aux règles de hauteur prévue à l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme) :

- l'emprise au sol maximale autorisée est majorée de 10 %.
- une dérogation de hauteur est possible dans la limite de 25 cm supplémentaires par niveau construit et du moment que l'impact carbone demandé par l'arrêté du 12 octobre 2016 est atteint.

ARTICLE 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. QUALITE ARCHITECTURALE

En aucun cas les constructions et installations diverses 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

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

2. ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN

Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain naturel et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (< 10%), les déblais inférieurs à 1 mètre au-dessous du terrain naturel et les remblais supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 2 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

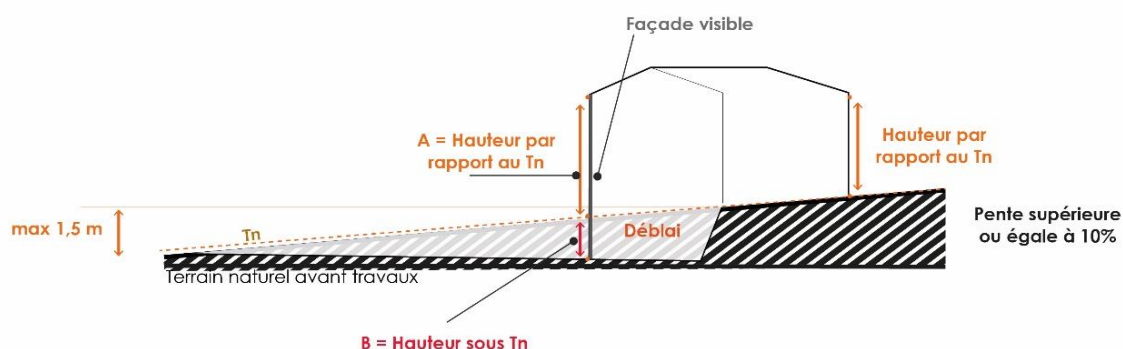
Les enrochements de plus de 1,5 mètres de hauteur et les murs de soutènement et gabions de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits, excepté au droit des rampes d'accès sur un linéaire maximum de 10 mètres.

Un retrait de 2m doit être conservé entre la limite séparative, et les mouvements de terre (remblais et déblais), excepté au droit des accès et des voies de desserte, où des ouvrages nécessaires au maintien et au soutènement des terres sont à mettre en place, par le porteur de projet.

Se référer également à l'orientation 2-A de l'OAP Cadre de vie sur l'intégration du bâti dans la pente.

Lorsque la construction s'inscrit dans un terrain en pente, nécessitant la réalisation de déblais rendant visibles une façade sous le niveau du terrain naturel (sous-sol semi enterré), la hauteur maximale autorisée sera réduite en proportion de ce déblai, qui ne peut excéder 1,50m (voir schéma et calcul ci-dessous). La règle fixant le nombre de niveaux maximal autorisé, éventuellement défini dans le règlement propre à chaque zone, devra, être respectée.

TERRAIN EN PENTE ET HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION INTEGREE A LA PENTE



Calcul de la hauteur dans le cas d'une construction semi-enterrée avec déblai et façade visible sous terrain naturel (TN)

hauteur A + hauteur B = Hauteur de la construction, qui doit être inférieure ou égale à la règle de hauteur fixée dans la zone

3. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

Les éléments du patrimoine naturel identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager et écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être maintenus.

Toute intervention portant sur les haies, arbres, boisements, alignements d'arbres, vergers ou jardins ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés, sont soumis à déclaration préalable.

Les arrachages de haies et d'arbres ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante pour la biodiversité, et sont soumis à déclaration préalable. En l'absence d'alternative moins impactante, l'arrachage de haie doit être compensé par un linéaire 2 fois supérieur au linéaire détruit, replanté à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière ou sur des espaces de compensation dédiés de la commune. Les espèces végétales à utiliser doivent être diversifiées et choisies sur la base de celles qui figurent dans l'OAP Biodiversité.

La suppression d'un arbre protégé ne peut être justifiée qu'en raison d'un état phytosanitaire exposant les biens et les personnes à un risque de chute de branche et en l'absence de solution technique alternative, et est soumise à déclaration préalable. Toute intervention sur un arbre remarquable doit être précédée d'une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées.

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation d'arbre d'essence identique d'un diamètre de 8 cm à la plantation, selon les modalités liées à la circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol :

- Circonférence jusqu'à 25 cm (diamètre 8 cm) : 1 arbre nouvellement planté pour 1 supprimé
- Circonférence entre 26 et 60 cm (diamètre 9 à 20 cm) : 3 arbres nouvellement plantés pour 1 supprimé
- Circonférence entre 61 et 120 cm (diamètre 21 à 40 cm) : 5 arbres nouvellement plantés pour 1 supprimé
- Circonférence entre 121 et 180 cm (diamètre 41 à 60 cm) : 10 arbres nouvellement plantés pour 1 supprimé
- Au-delà d'une circonférence de 180 cm (diamètre supérieur à 60 cm) : 20 arbres nouvellement plantés pour 1 supprimé

Ces arbres doivent être replantés à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière ou sur des espaces de compensation dédiés de la commune.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

4. ELEMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET BATI IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique et architecturaux, doivent être protégés.

La modification d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à déclaration préalable. La destruction ou la démolition partielle ou totale d'un élément repéré est interdite, excepté dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité (état du bâtiment, ...)
- Pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice.

En cas d'intervention sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, couverture caractéristiques...)

Pourront être refusés, les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui, par leur ampleur, leur nombre, ou leur différenciation avec la construction d'origine, conduisent à une altération significative de l'édifice identifié. Cependant, elles peuvent être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.

Des prescriptions particulières pourront être faites pour les dispositifs visant l'exploitation des énergies renouvelables si leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie.

Lorsque des murs traditionnels existants sont associés à la construction, ils devront être conservés.

Le percement d'un ou plusieurs nouveaux accès pourra être interdit si le traitement architectural n'est pas en harmonie avec l'existant.

Immatriculation	Nom
Batiments et domaines agricoles (12)	
B1	Ancienne ferme à la tête de Bœuf
B2	Propriété de Laran
B3	Ancienne ferme avenue de gare
B4	Propriété de La Viguerie
B5	Propriété de Cazals
B6	Propriété du Pagés
B7	Domaine agricole avenue de la Borde Haute
B8	Propriété d'Hébrard
B9	Ferme de La Tour
B10	Copropriété La Grave
Anciens bâtiments de l'administration ou de la vie publique (3)	
A1	Ancienne mairie
A2	Ancien presbytère
A3	Mairie
A4	Bâtiments des services techniques
Maisons de maîtres (7)	
M1	Maison de notable avenue de Toulouse
M2	Maison de notable au carrefour de la R.D.16 et R.D.79, en bordure de voie
M3	Maison de notable avenue de Borde Haute
M4	Maison rue du Capelier
M5	Maison de notable avenue de Cousse
M6	Maison de notable avenue de la Place
M7 à M13	Maisons Impasse de la Place
Ponts, puits et fontaines	
V1	Puit chemin des écoles
V2	Puit rue du Capelier
V3	Fontaine dite de La Fontasse
V4	Pont sur l'Hers
Edifice funéraire (1) et édifices religieux (5)	
R1	Monument aux morts
R2	Croix de Laran
R3	Croix de cimetière
R4	Statue de la vierge
R5	Croix votive chemin du Pech
R6	Croix de la Grave
R7	Eglise

Les éléments sont illustrés ci-dessous (sauf les B5 et B10, non accessibles).



B1-Ancienne ferme à la tête de Bœuf



B2-Propriété de Laran



B3-Ancienne ferme avenue de gare



B4-Propriété de La Viquerie



B6-Propriété du Pagés



B7-Domaine agricole avenue de la Borde Haute (2 bâtiments)



B8-Propriété d'Hébrard



B9-Ferme de La Tour



A1-Ancienne mairie



A2-Ancien presbytère



A3-Mairie



A4-Bâtiments des services techniques



M1-Maison de notable avenue de Toulouse



M2-Maison de notable au carrefour de la R.D.16 et R.D.79, en bordure de voie



M3-Maison de notable avenue de Borde Haute



M4-Maison rue du Capelier



M5-Maison de notable avenue de Cousse



M6-Maison de notable avenue de la Place



M7 à M13-Maisons Impasse de la Place



M7 à M13-Maisons Impasse de la Place



V1-Puit chemin des écoles



V2-Puit rue du Capelier



V3-Fontaine dite de La Fontasse



V4-Pont sur l'Hers



R1-Monument aux morts



R3-Croix de cimetière



R4-Statue de la vierge



R6-Croix de la Grave



R7-Eglise

6. ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Au sein des Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au règlement graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.

ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT

Cf. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE.

PARTIE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. ACCES

ACCESSIBILITE DU TERRAIN DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC

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

CARACTERISTIQUES ET DIMENSIONNEMENT DES ACCES

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

NOMBRE D'ACCES ET INTERDICTIONS SUR CERTAINES VOIES

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit, en lien avec les gestionnaires des voies. Aussi, un seul accès aux voies publiques pour une même opération sera autorisé. Toutefois, une dérogation à cette règle pourra être accordée, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, dans le cas où des contraintes techniques seraient identifiées, ne permettant pas qu'un seul accès puisse desservir l'opération.

Dans le cas de division parcellaire de terrain déjà bâti, la desserte du ou des futurs lots depuis le domaine public devra être regroupée afin d'éviter la multiplication des accès et les « terrains en drapeaux ».

Se référer sur le sujet à l'orientation 3-A « Optimiser desserte et stationnement » de l'OAP Cadre de vie.

2. VOIES NOUVELLES

CARACTERISTIQUES ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 3 lots ou 3 logements, ou plus, devront respecter les **normes minimales** suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 6 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

VOIES EN IMPASSE

Les voies en impasse devront rester l'exception ou devront anticiper une connexion future ou permettre une connexion par un mode actif (cycles, piétons). Si elles existent, il pourra être demandé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (demandes du SDIS annexées au PLU) et du service de collecte des déchets ménagers (annexes PLU).

PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

Se référer également à l'orientation 1-A « Hiérarchiser les voiries communales » de l'OAP Mobilité.

ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

2. EAUX USEES

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement du service de gestionnaire.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome défini selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie).

Ce dispositif devra être conforme à la réglementation en vigueur et être validé par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

3. EAUX PLUVIALES

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du PLU, et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées, à savoir les jardins de pluie, les noues, les fossés, les tranchées filtrantes et les bassins de rétention. Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public, quand il existe, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour les opérations supérieures à 1ha, pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans). Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha. Pour autant, un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans. En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif, voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'Agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Se référer également à l'orientation 2-A « Gestion naturelle des eaux pluviales, dans le sol » de l'OAP TVB/Biodiversité.

4. DECHETS

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

5. AUTRES RESEAUX

INTEGRATION PAYSAGERE DES RESEAUX

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

ANTENNES RELAIS

Conformément aux articles R111-26 et 27 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'une antenne relais pourra être refusée ou devra respecter des prescriptions spéciales dans le cas où le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales au titre de la protection des monuments historiques, des sites classés ou inscrits, des réserves naturelles ou de la protection de la navigation aérienne.

ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage des espaces publics (voiries, places, parkings, espaces verts...) devra être adapté aux besoins tout en étant économe en énergie et en limitant la pollution lumineuse nocturne.

Se référer également aux orientations 3-A « Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces » et 3-B « Mettre en place un éclairage respectueux des espaces environnants » de l'OAP TVB/Biodiversité.

GENIE CIVIL FIBRE OPTIQUE

Le génie civil pour les réseaux numériques, tel que la fibre optique, devra être prévu dans les opérations d'aménagement et les constructions devront être raccordées aux réseaux en place.

DISPOSITIONS UL

La zone UL correspond aux secteurs où l'urbanisation doit être limitée car situés à l'écart des principales zones urbaines et/ou présentant des contraintes ou des problèmes de raccordement au réseau. L'objectif est de maintenir la vocation d'habitat de ces secteurs sans pour autant en faire un secteur de développement de cet habitat, en extension ou en densification.



PARTIE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE UL**ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UL**

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

Exploitation agricole et forestière		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation		
	Logement	O (1)
	Hébergement	X
Commerce et activité de service		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Destinations de constructions autorisées

O : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UL

UL. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UL. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **(1) Les extensions, annexes et piscines des logements déjà existants** à condition que :
 - × elles participent à l'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation et dans la limite de 300 m² de surface de plancher totale et de 300m² d'emprise au sol.
 - × Les piscines soient rattachées à un logement existant présent dans la zone ou toute autre zone du PLU.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ou thermique, à condition d'être en toiture

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UL

NR.

PARTIE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE UL

ARTICLE 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UL

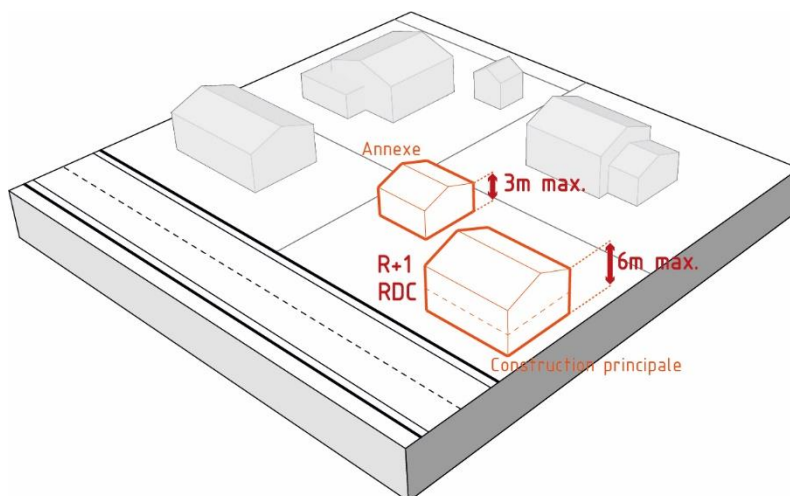
UL. EMPRISE AU SOL

SANS OBJET.

UL. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6 mètres et un rez-de-chaussée avec un étage (R+1).

La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau.

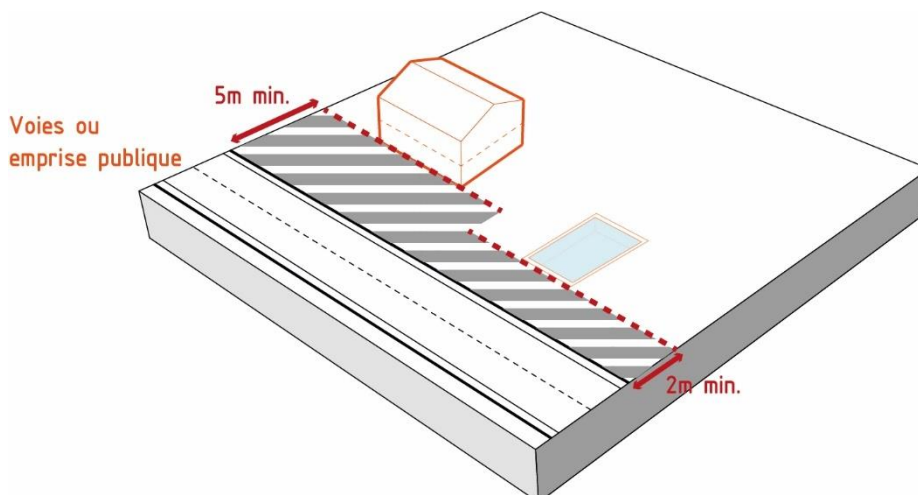


UL. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction devra être implantée avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites d'emprises des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

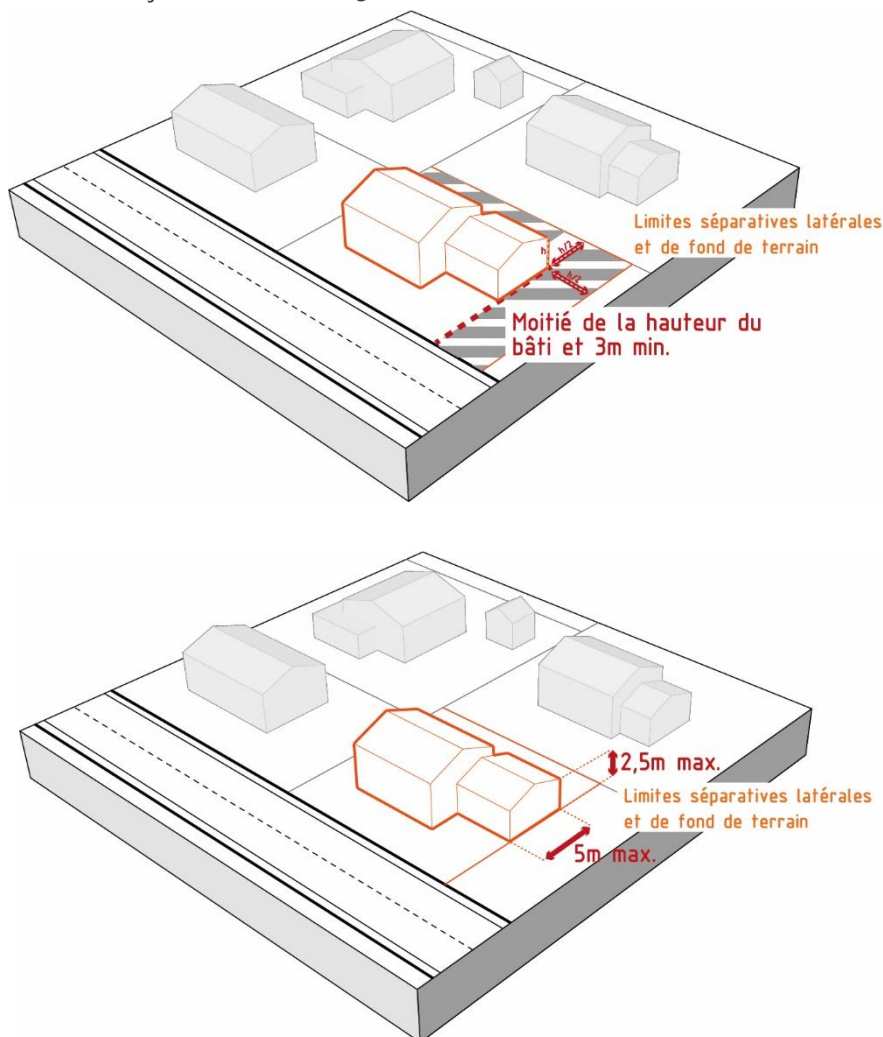
Toutefois, le nu intérieur du bassin des piscines peut s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres seulement par rapport aux limites de voies.



A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,5 m par rapport à la construction.

UL. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



Toutefois :

- l'implantation en limite séparative est possible à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2,5 mètres et 3,70 m au faîtage et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 5 mètres sur ladite limite.
- le nu intérieur du bassin des piscines peut s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres seulement par rapport aux limites séparatives.

A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

UL. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NR.

ARTICLE 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UL. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings,...) est interdit.

REGLEMENTATION DES BARDAGES

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 10% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

HARMONISATION DES FORMES DES FAÇADES

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La végétalisation des façades (murs végétalisés, plantations en pied de mur, plantes grimpantes) compatible avec l'orientation « Favoriser la végétalisation du bâti pour en faire un support de biodiversité » de l'OAP Nature et Cadre de vie, est autorisée.

PERCEMENT DES FAÇADES

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent former de murs aveugles. Les linteaux des ouvertures seront alignés horizontalement.

UL. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

FORME ET ASPECT DES TOITURES

Voir le lexique pour les définitions des types de toitures.

Le tableau ci-dessous indique les formes de toitures autorisées et les aspects que chaque forme peut prendre si elle est autorisée.

Forme de toiture	Aspect de la toiture
Toiture à une seule pente	
Interdite	-
Pente nulle (<1%)	
Interdite	-
Toiture plate (pente 1-5%)	
Autorisée	Teinte du matériau de couverture blanche ou comprise dans les teintes de la <u>palette des matériaux</u> du CRAUP Peut faire l'objet d'une végétalisation (voir OAP TVB/Biodiversité)
Toiture rampante (5-15%)	
Interdite	-

Toiture inclinée (pente >15%)

Autorisée uniquement si pente comprise entre 30 et 35%	Matériau de couverture uniquement de type tuile canal ou similaire, de teinte rouge ou rouge vieilli
--	--

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra :

- Soit respecter la pente et la teinte de la toiture existante
- Soit être traitée en toiture plate ou à pente nulle, sous réserve de respecter les règles relatives à l'aspect des toitures

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis sur les toitures sous réserve :

- Sur les toitures inclinées : d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci.
- Sur les toitures plates ou à pente nulle : d'être inclinés selon une pente de 25° (46%) maximum et sans dépasser la limite supérieure de l'acrotère de plus de 50 cm.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux annexes de moins de 20 m².

UL. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée.

Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation pourront être regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

UL. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

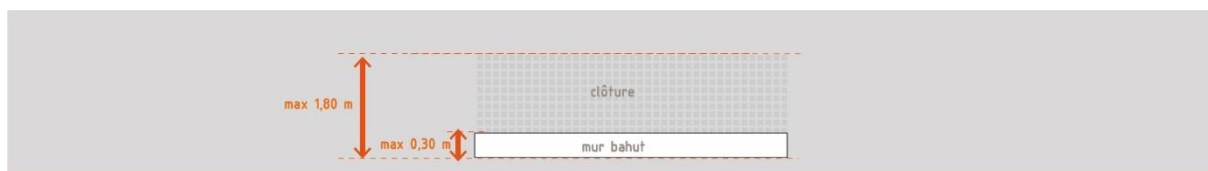
UL. TRAITEMENT DES CLOTURES

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les clôtures présentant des aspects fil barbelé, canisse synthétique, toile plastifiée, béton préfabriqué sont interdites.

FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES

Les clôtures sur limite séparative ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).



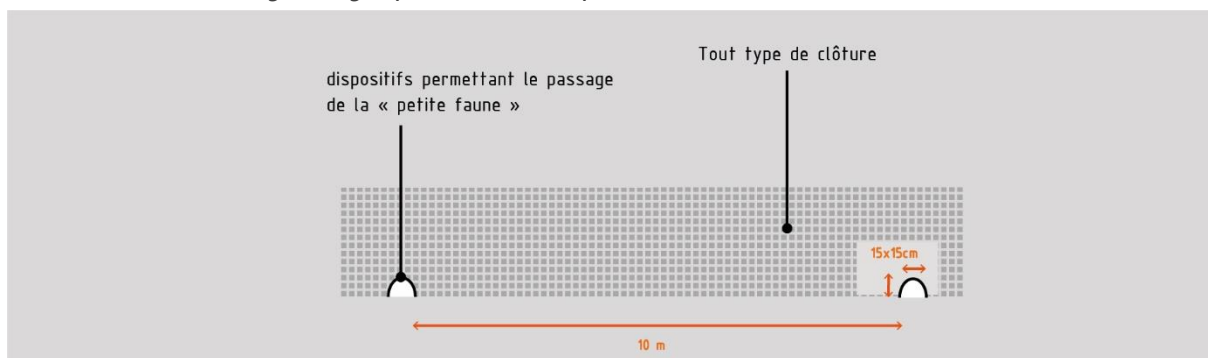
Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,30 m.

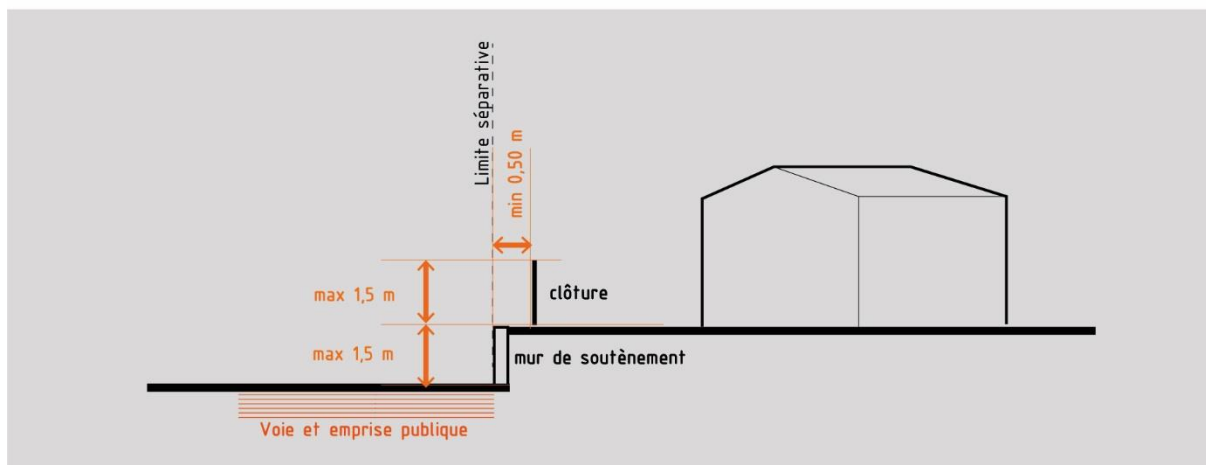
Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.



Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



En cas de mur de soutènement implanté en limite, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



ARTICLE 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UL. QUALITE ET PROTECTION DES VEGETALISATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARBRES ET HAIES EXISTANTS

Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

UL. OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

NR.

SURFACE DE PLEINE TERRE

Une surface minimale correspondant à 30% de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de pleine terre aménagé, planté et entretenu.

ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT EN ZONE UL

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions ou installations existantes sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

PARTIE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX DE LA ZONE UL

CF. DISPOSITIONS COMMUNES.

DISPOSITIONS Um

La zone Um correspond aux secteurs d'habitat résidentiels principalement sous forme de lotissements et d'habitations individuelles.

L'objectif est de maintenir la vocation d'habitat de ces secteurs en permettant une densification modérée et encadrée pour conserver le caractère aéré de ces secteurs.



PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE UM**ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UM**

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

ZONE Um	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Destinations de constructions autorisées

O : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UM

UM. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UM. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **O (1) :** Les constructions destinées aux **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ou thermique, à condition d'être en toiture

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UM

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sur la base du nombre total de logements programmés, toute opération d'habitat doit respecter les obligations de production de logements suivantes :

- Pour les opérations comprenant 5 à 10 logements, elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur et 1 minimum) ou 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur et 2 minimum),
- Pour les opérations de plus de 10 logements, elles devront comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur et 3 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur).

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE UM

UM - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

UM - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les dispositions de cette partie 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UM

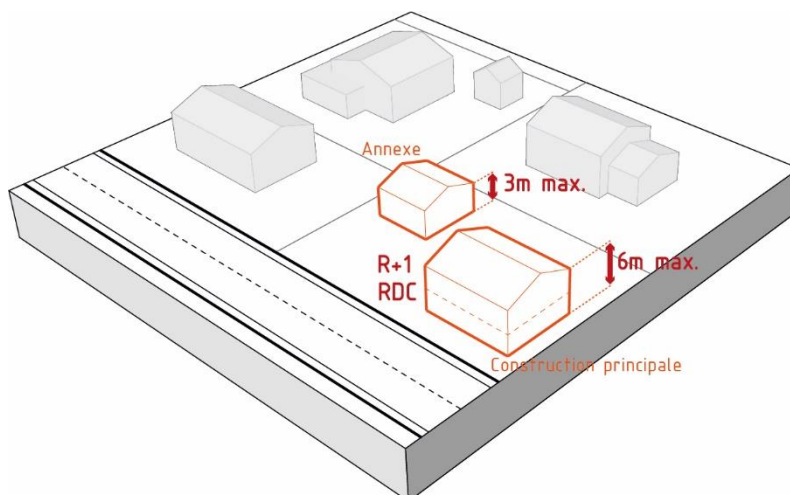
UM - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol telle que définie dans le lexique ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.

UM - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6 mètres et un rez-de-chaussée avec un étage (R+1).

La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur... pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

En cas d'extension limitée de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

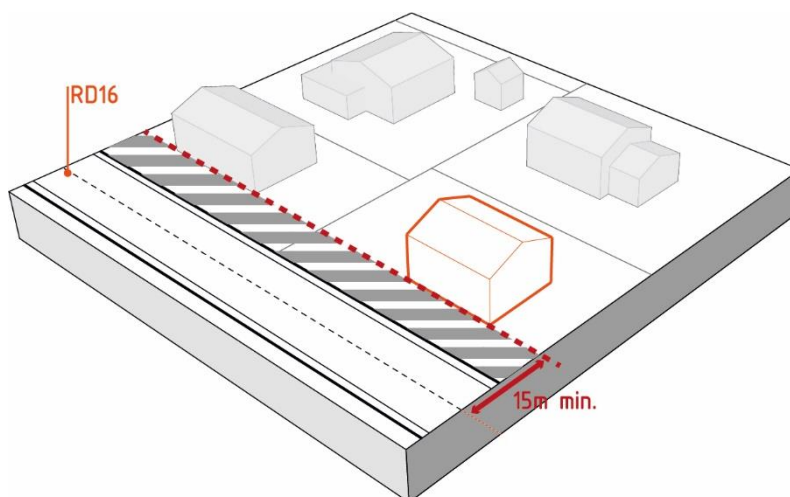
Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur du bâti nouveau pourra aller jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâti existant sur la propriété voisine.

UM - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

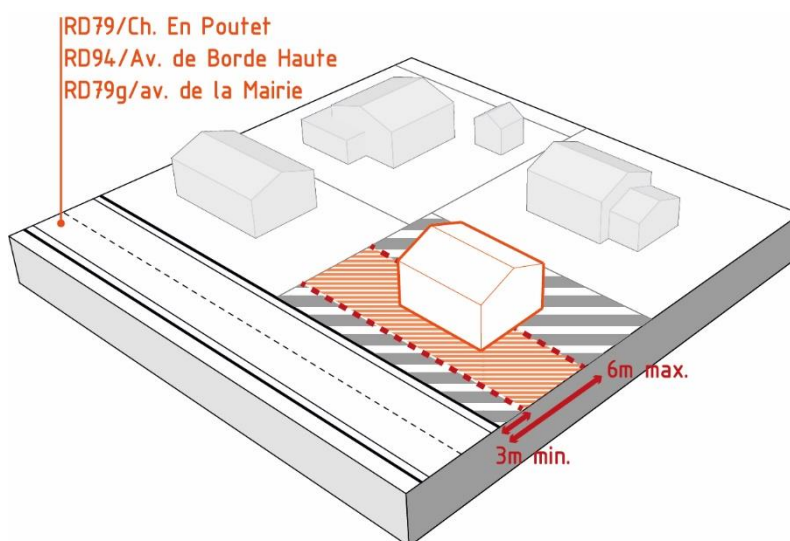
LE LONG DE LA RD16/AVENUE DE TOULOUSE

Le recul est de 15 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée.



LE LONG DES RD79/Ch. EN POUTET, RD94/Av. DE BORDE HAUTE ET RD79g/Av. DE LA MAIRIE

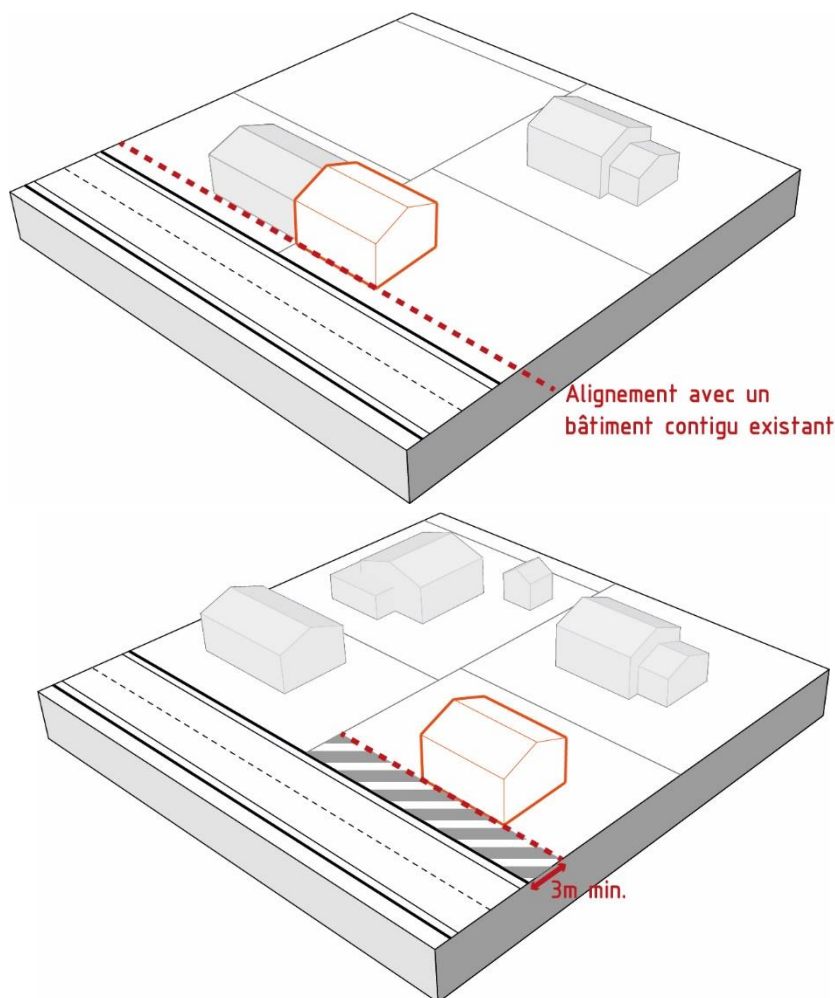
Les constructions doivent être implantées est dans une bande de 3 à 6m maximum par rapport à l'emprise de la voie (Cf. schéma ci-dessous).



AUTRES VOIES ET/OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux :

- soit dans le prolongement du bâti existant contigu,
- soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou projetées



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

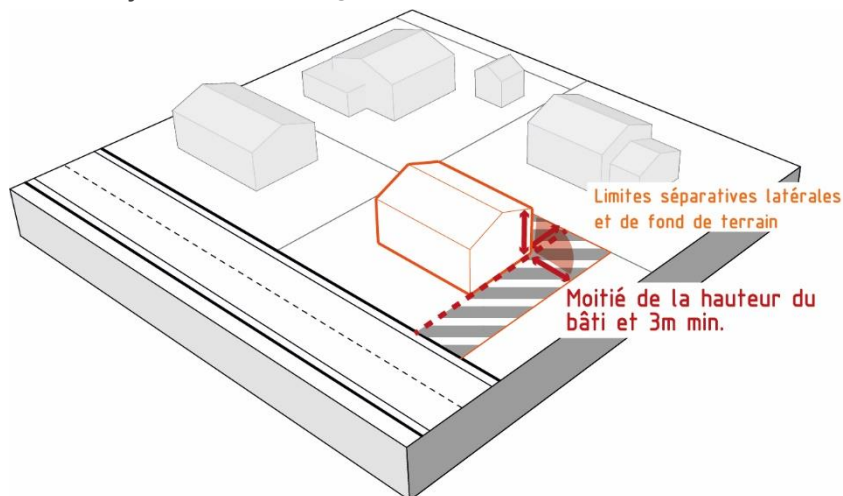
Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant, ou originel à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites de voies.

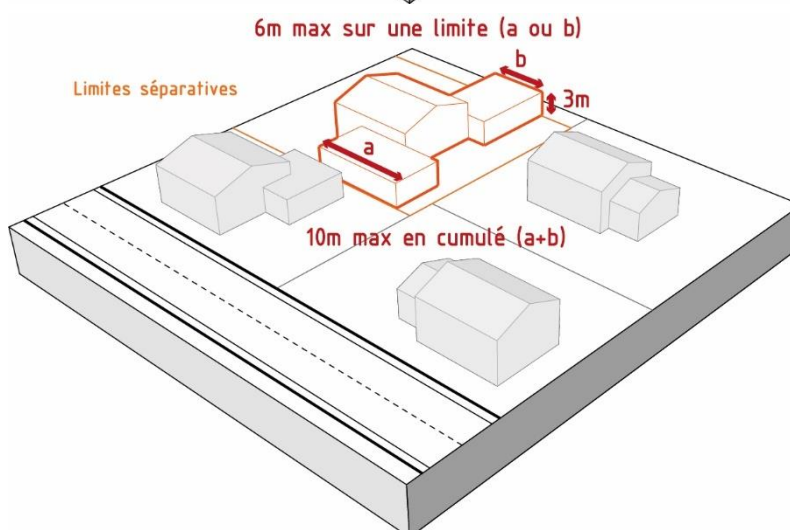
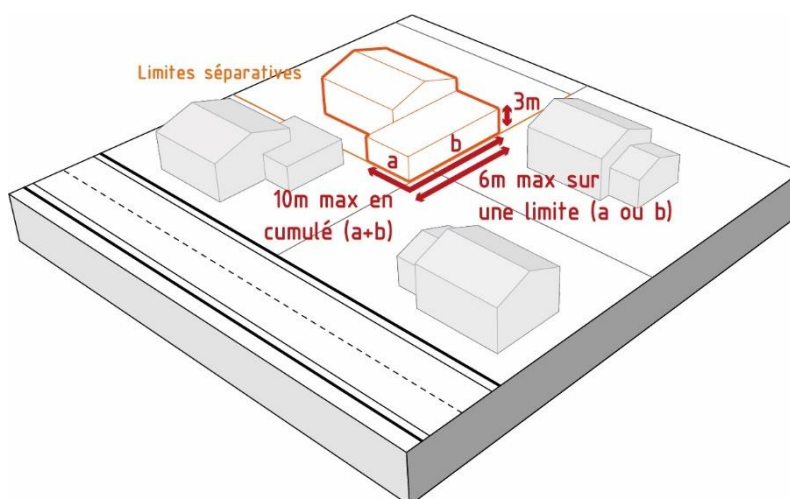
UM - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



L'implantation en limite séparative est possible à condition (les 2 conditions doivent être remplies) :

- que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et 4m au faîtage
- que la longueur cumulée implantée en limite séparative des constructions ne dépasse pas 6 mètres sur une seule limite et 10 m en cumulé sur une ou des limites.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- Pour la construction des piscines, dont le nu intérieur du bassin doit être implanté en retrait d'au moins 1,5 mètres des limites.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE Um

Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

Um. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

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

REGLEMENTATION DES BARDAGES

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 10% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

HARMONISATION DES FORMES DES FAÇADES

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

La végétalisation des façades (murs végétalisés, plantations en pied de mur, plantes grimpantes) compatible avec l'orientation « Favoriser la végétalisation du bâti pour en faire un support de biodiversité » de l'OAP Nature et Cadre de vie, est autorisée.

PERCEMENT DES FAÇADES

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent former de murs aveugles.

Les linteaux des ouvertures seront alignés horizontalement.

Um. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

FORME ET ASPECT DES TOITURES

Voir le lexique pour les définitions des types de toitures.

Le tableau ci-dessous indique les formes de toitures autorisées et les aspects que chaque forme peut prendre si elle est autorisée.

Forme de toiture	Aspect de la toiture
Toiture à une seule pente	
Interdite	-
Pente nulle (<1%)	
Interdite	-
Toiture plate (pente 1-5%)	
Autorisée	Teinte du matériau de couverture blanche ou comprise dans les teintes de la <u>palette des matériaux</u> du CRAUP Peut faire l'objet d'une végétalisation (voir OAP TVB/Biodiversité)
Toiture rampante (5-15%)	
Interdite	-
Toiture inclinée (pente >15%)	
Autorisée uniquement si pente comprise entre 30 et 35%	Matériau de couverture uniquement de type tuile canal ou similaire, de teinte rouge ou rouge vieilli

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra :

- Soit respecter la pente et la teinte de la toiture existante
- Soit être traitée en toiture plate ou à pente nulle, sous réserve de respecter les règles relatives à l'aspect des toitures

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis sur les toitures sous réserve :

- Sur les toitures inclinées : d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci.
- Sur les toitures plates ou à pente nulle : d'être inclinés selon une pente de 25° (46%) maximum et sans dépasser la limite supérieure de l'acrotère de plus de 50 cm.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux annexes de moins de 20 m².

UM. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée.

Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation pourront être regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

UM. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UM. TRAITEMENT DES CLOTURES

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les clôtures présentant des aspects fil barbelé, canisse synthétique, toile plastifiée, béton préfabriqué sont interdites.

FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES SUR VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).

Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur.



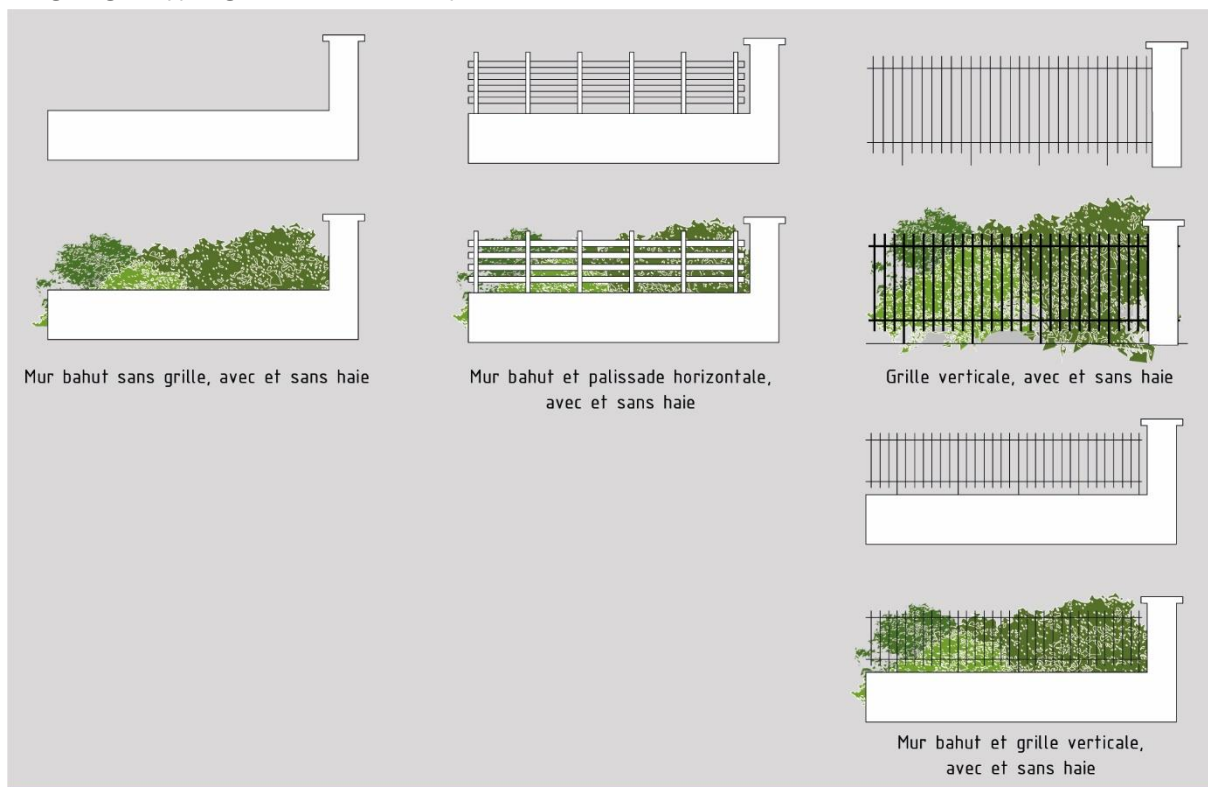
Les clôtures sur voie et emprise publique doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,70 m.

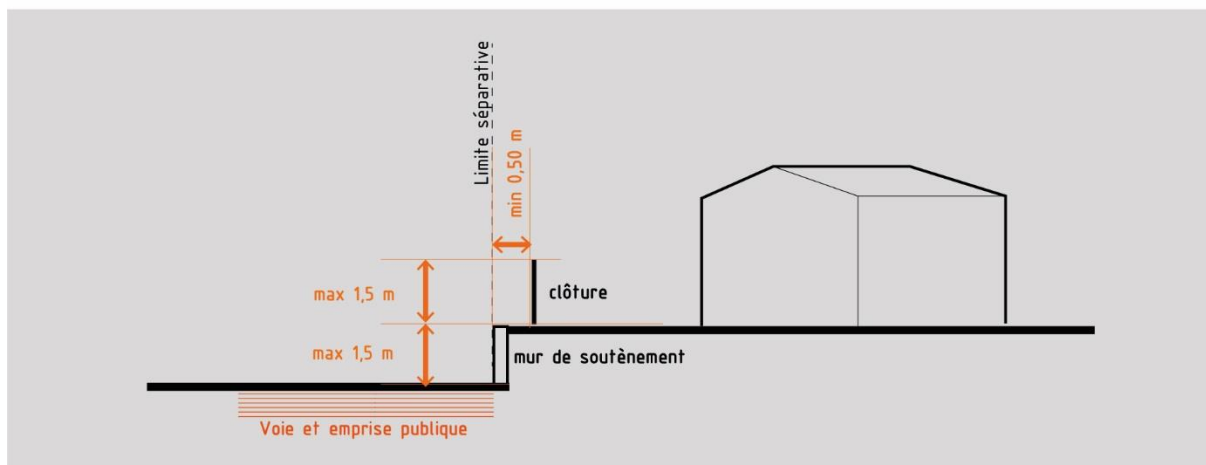
Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.

Les dispositifs à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...) horizontaux ne sont autorisés que s'ils sont accompagnés d'un mur bahut.

Les grillages (type agricole, à mouton, lapin, etc.) sont interdits.

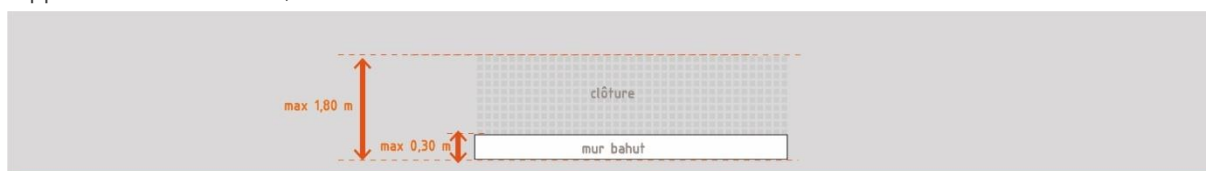


En cas de mur de soutènement implanté en limite, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

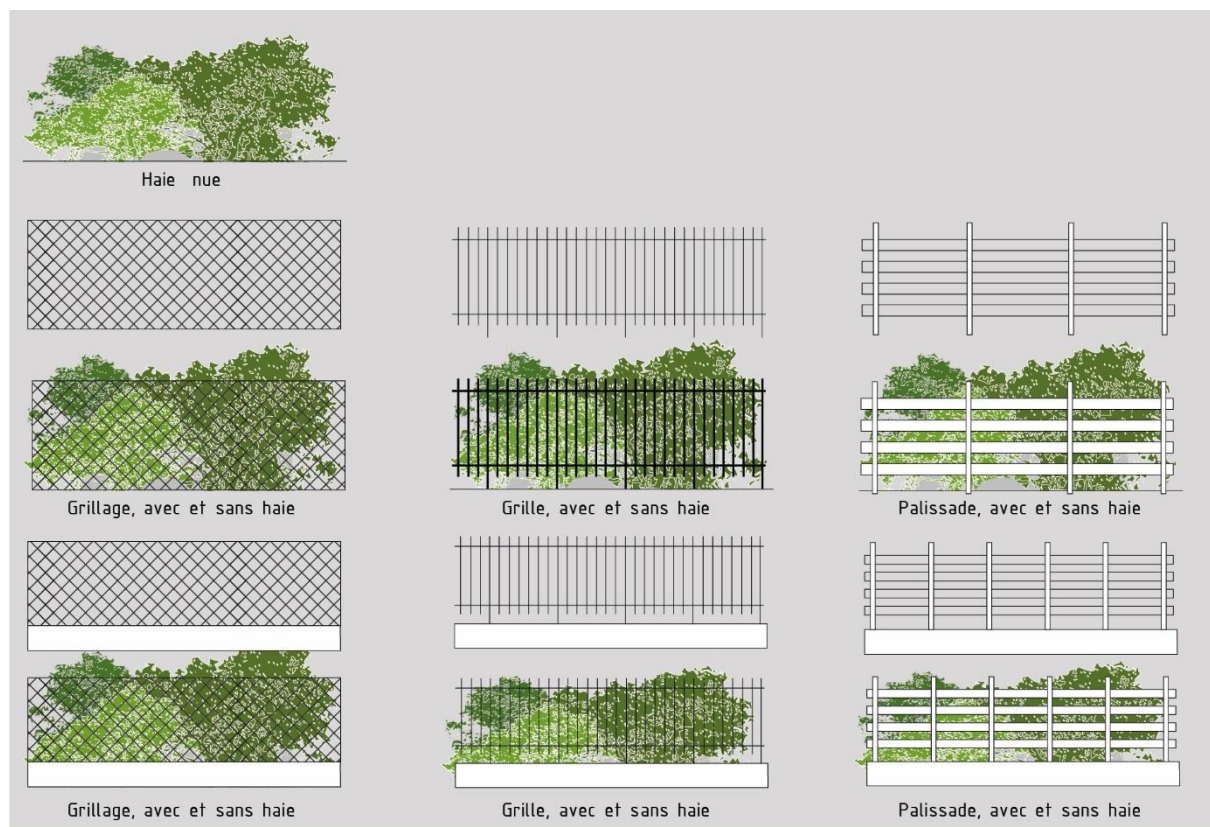
Les clôtures sur limite séparative et de fond de terrain ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).



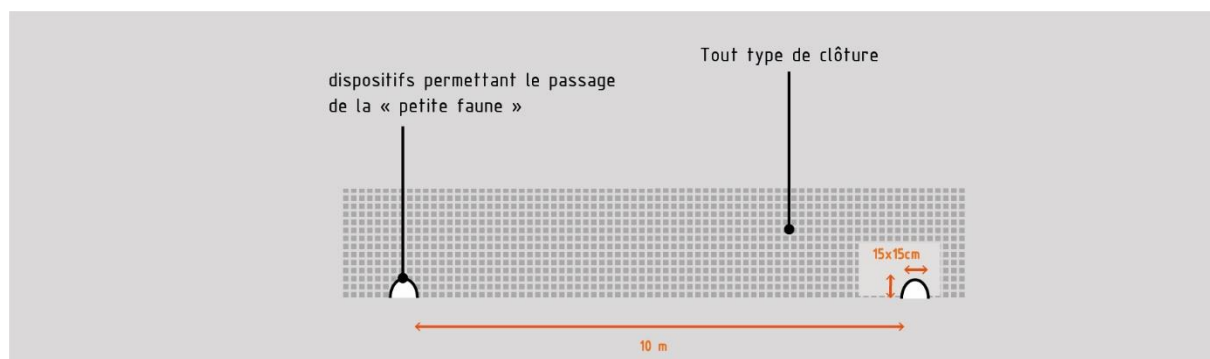
Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,30 m.

Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.



Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sur limite séparative situées en limite d'une zone A ou N doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Cette règle ne s'applique pas pour les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières, qui peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Pour ces cas de figure, les règles ci-dessous sont applicables.

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées
- soit par une clôture herbagère ou « grillage à mouton » (maille large) accompagnée d'une haie multistrata

Les 2 conditions sont cumulables.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UM

UM - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations devront se faire en respectant les recommandations de la Charte de l'Arbre du Sicoval (fiche « les plantations ») en annexe de ce règlement, notamment en matière :

- De préparation du terrain
- De l'adaptation de la plantation
- Du choix des arbres (jeune plant, baliveau, arbre-tige)
- Du conditionnement de ces arbres
- De la technique de plantation
- De leur suivi et de leur entretien

UM - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

EXIGENCES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par 2 nouvelle(s) plantation(s) sur l'unité foncière du projet.

Les espaces libres de construction et privés devront compter au moins un arbre planté-par tranches de 100 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

SURFACE DE PLEINE TERRE

NR

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le Coefficient de Biotope par Surface (tel que défini dans le lexique) est demandé.

En cas de non-atteinte du CBS demandé, le pétitionnaire doit fournir des éléments qui viennent étayer l'impossibilité technique de l'atteinte du CBS.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE UM

UM - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction ne créant pas de logement supplémentaire pour le surplus du stationnement requis;
- à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

PARKING VISITEUR

Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de

stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

A minima, 1 place de stationnement visiteurs est attendue par tranche de 3 logements ou 3 lots.

TRANSFORMATION D'UN GARAGE

Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace offrant les mêmes capacités de stationnement, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être aménagé sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

UM - EXIGENCES MINIMALES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

ZONE Um	Exigences de stationnement
Habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'Etat	1 place par logement créé
Logement	2 places minimum par logement dont une en surface 1 place visiteur supplémentaire pour 3 logements ou lots, à aménager sur les espaces communs pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots ou logements - Pour les constructions et opérations comprenant plus de 5 logements, 2 places minimum de stationnement pour les vélos par logement
Hébergement	1 emplacement par place d'hébergement
- Commerce et activité de service - Équipements d'intérêt collectif et services publics	
- Hôtel - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UM - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Se reporter également à l'OAP Cadre de vie – Partie « Desserte et stationnement »

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés en dehors des voies et espaces publics.

SURFACES ET REVETEMENT

Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

PLANTATIONS

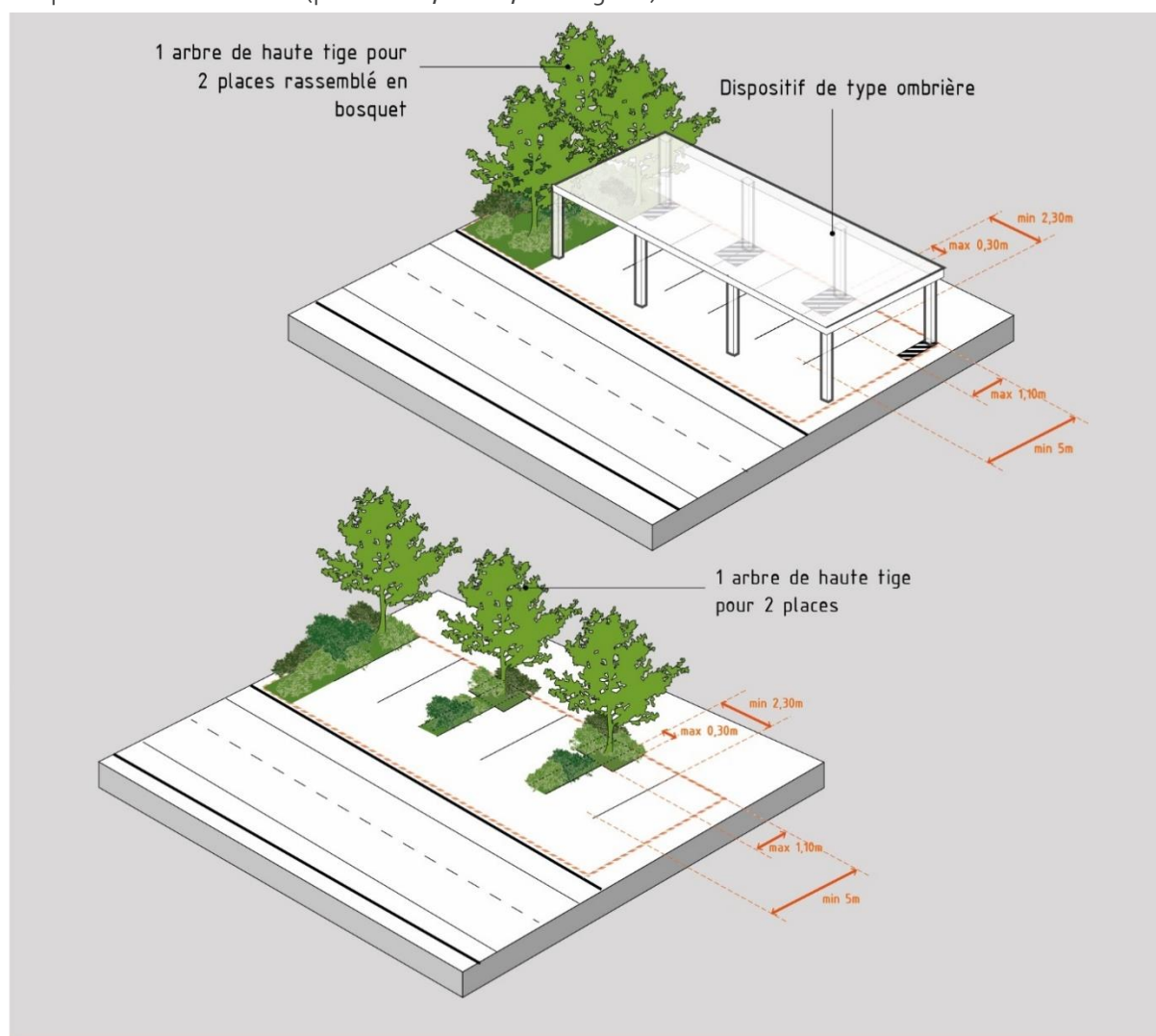
Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants.

La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).



PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE UM

CF. DISPOSITIONS COMMUNES.

DISPOSITIONS Ui

La zone Ui correspond aux secteurs d'habitat résidentiels principalement sous forme de lotissements et d'habitations individuelles.

L'objectif est de maintenir la vocation d'habitat de ces secteurs en incitant à une densification encadrée permettant de mobiliser le potentiel de densification existant.



PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE Ui**ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE Ui**

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

ZONE Ui	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Destinations de constructions autorisées

O : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Ui

UI. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UI. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **O (1) :** Les constructions destinées aux **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être sur un bâtiment

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Ui

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sur la base du nombre total de logements programmés, toute opération d'habitat doit respecter les obligations de production de logements suivantes :

- Pour les opérations comprenant 5 à 10 logements, elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur et 1 minimum) ou 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur et 2 minimum),
- Pour les opérations de plus de 10 logements, elles devront comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur et 3 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur).

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE Ui

UI - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

UI - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les dispositions de cette partie 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et les articles 2.1. (volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UI

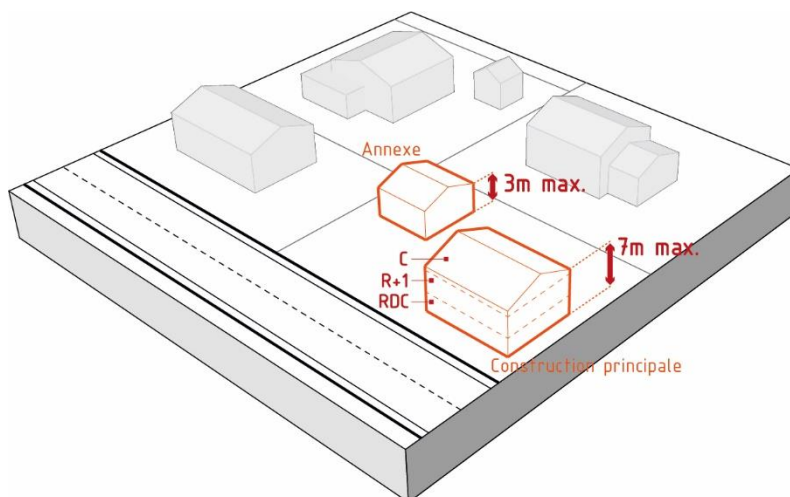
UI - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol telle que définie dans le lexique ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.

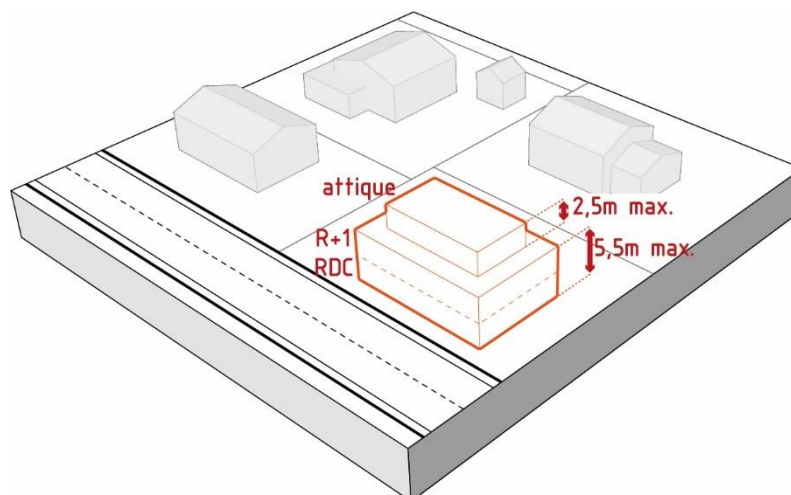
UI - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder :

- Soit 7 m et R+1+combles



- Soit R+1+attique avec 5,5 m maximum en façade et un dernier niveau présentant une hauteur maximum de 2,5 m maximum (au point le plus haut de la construction, hors élément technique).



La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur... pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

En cas d'extension limitée de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

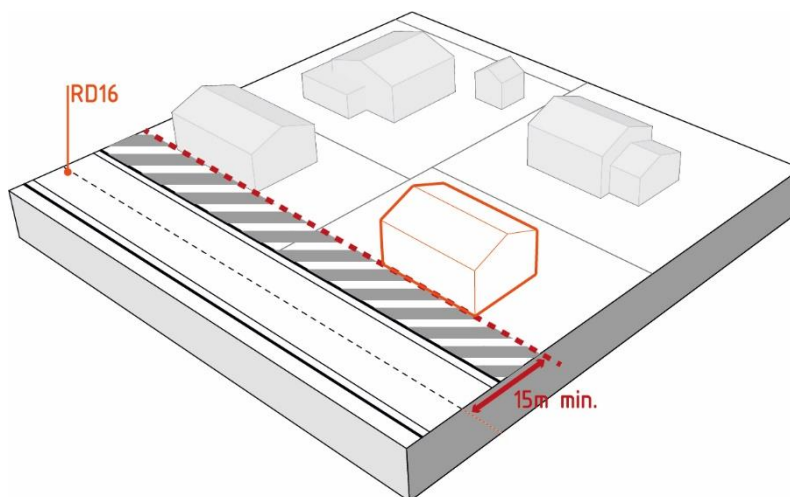
Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur du bâti nouveau pourra aller jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâti existant sur la propriété voisine.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

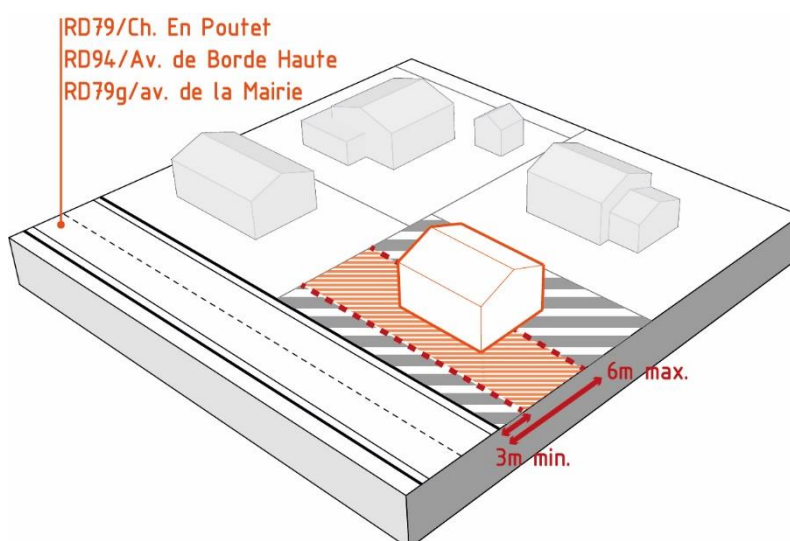
LE LONG DE LA RD16/AVENUE DE TOULOUSE

Le recul est de 15 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée.



LE LONG DES RD79/CH. EN POUTET, RD94/AV. DE BORDE HAUTE ET RD79G/AV. DE LA MAIRIE

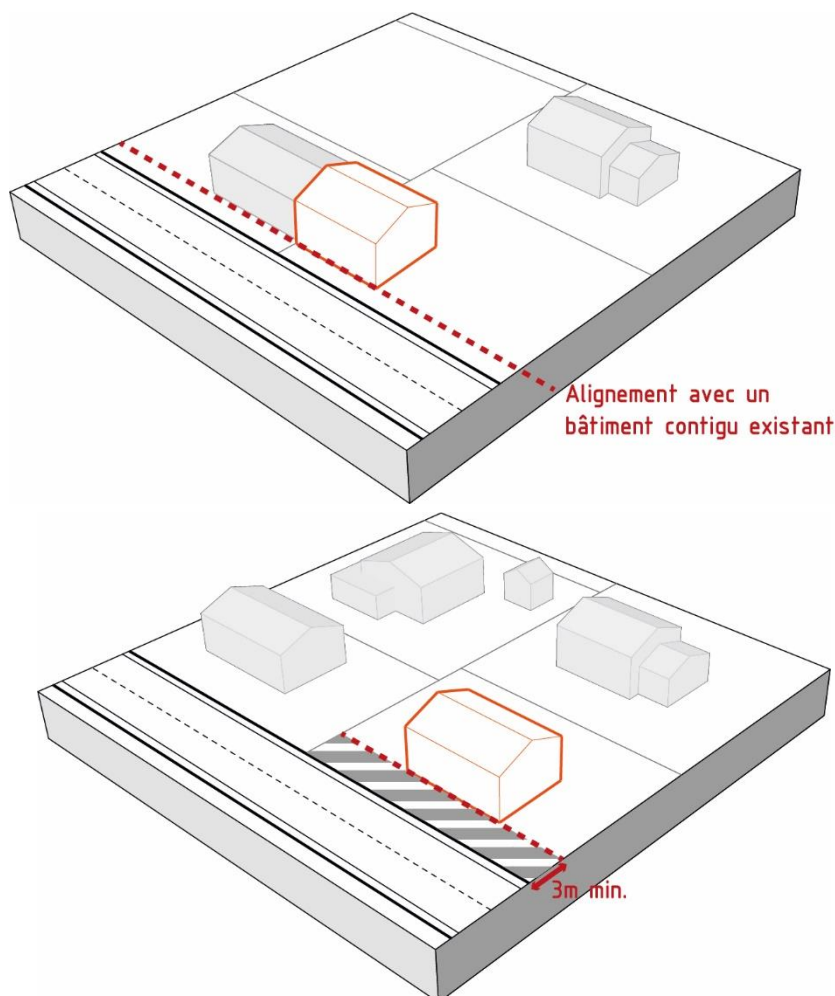
Les constructions doivent être implantées dans une bande de 3 à 6m maximum par rapport à l'emprise de la voie (Cf. schéma ci-dessous).



AUTRES VOIES ET/OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux :

- soit dans le prolongement du bâti existant contigu,
- soit avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou projetées



DISPOSITIONS PARTICULIERES

A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

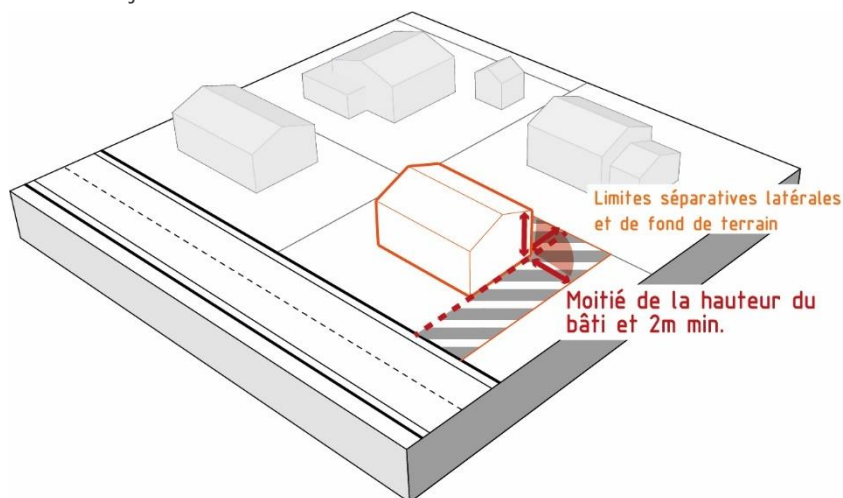
Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites de voies.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant, ou originel à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

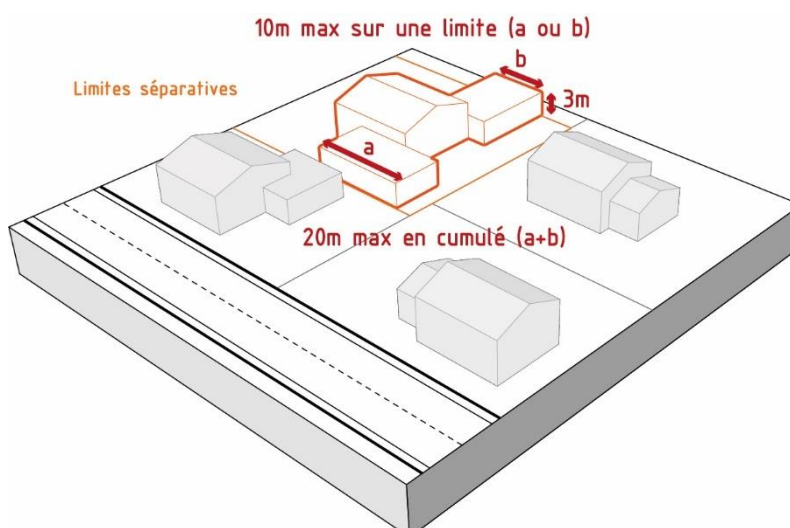
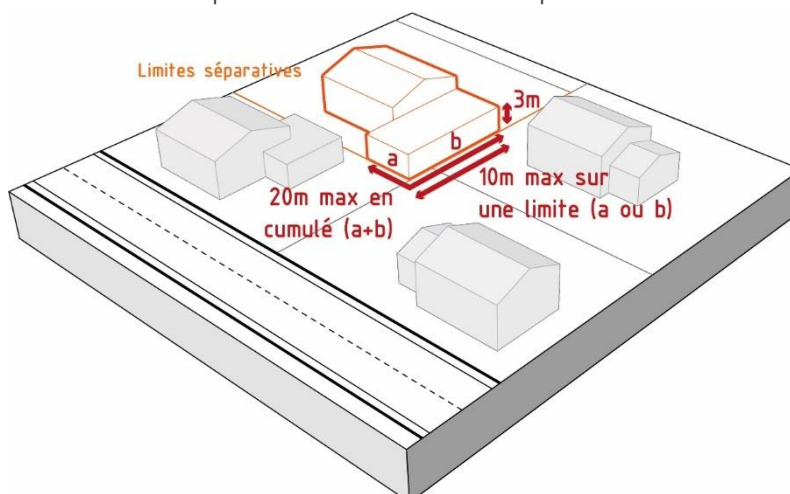
UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 2 mètres.



L'implantation en limite séparative est possible à condition (les 2 conditions doivent être remplies) :

- que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et 4m au faîtage
- que la longueur cumulée implantée en limite séparative de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur ladite limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- Pour la construction des piscines, dont le nu intérieur du bassin doit être implanté en retrait d'au moins 1,5 mètres des limites.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE Ui

Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UI. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

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

REGLEMENTATION DES BARDAGES

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 10% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

HARMONISATION DES FORMES DES FAÇADES

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

La végétalisation des façades (murs végétalisés, plantations en pied de mur, plantes grimpantes) compatible avec l'orientation « Favoriser la végétalisation du bâti pour en faire un support de biodiversité » de l'OAP Nature et Cadre de vie, est autorisée.

PERCEMENT DES FAÇADES

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent former de murs aveugles.
Les linteaux des ouvertures seront alignés horizontalement.

UI. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

FORME ET ASPECT DES TOITURES

Voir le lexique pour les définitions des types de toitures.

Le tableau ci-dessous indique les formes de toitures autorisées et les aspects que chaque forme peut prendre si elle est autorisée.

Forme de toiture	Aspect de la toiture
Toiture à une seule pente	
Interdite	-
Pente nulle (<1%)	
Interdite	-
Toiture plate (pente 1-5%)	
Autorisée	Teinte du matériau de couverture blanche ou comprise dans les teintes de la <u>palette des matériaux</u> du CRAUP Peut faire l'objet d'une végétalisation (voir OAP TVB/Biodiversité)
Toiture rampante (5-15%)	
Interdite	-
Toiture inclinée (pente >15%)	
Autorisée uniquement si pente comprise entre 30 et 35%	Matériau de couverture uniquement de type tuile canal ou similaire, de teinte rouge ou rouge vieilli

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra :

- Soit respecter la pente et la teinte de la toiture existante
- Soit être traitée en toiture plate ou à pente nulle, sous réserve de respecter les règles relatives à l'aspect des toitures

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis sur les toitures sous réserve :

- Sur les toitures inclinées : d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci.
- Sur les toitures plates ou à pente nulle : d'être inclinés selon une pente de 25° (46%) maximum et sans dépasser la limite supérieure de l'acrotère de plus de 50 cm.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux annexes de moins de 20 m².

UI. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée.

Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation pourront être regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

UI. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UI. TRAITEMENT DES CLOTURES

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les clôtures présentant des aspects fil barbelé, canisse synthétique, toile plastifiée, béton préfabriqué sont interdites.

FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES SUR VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).

Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur.



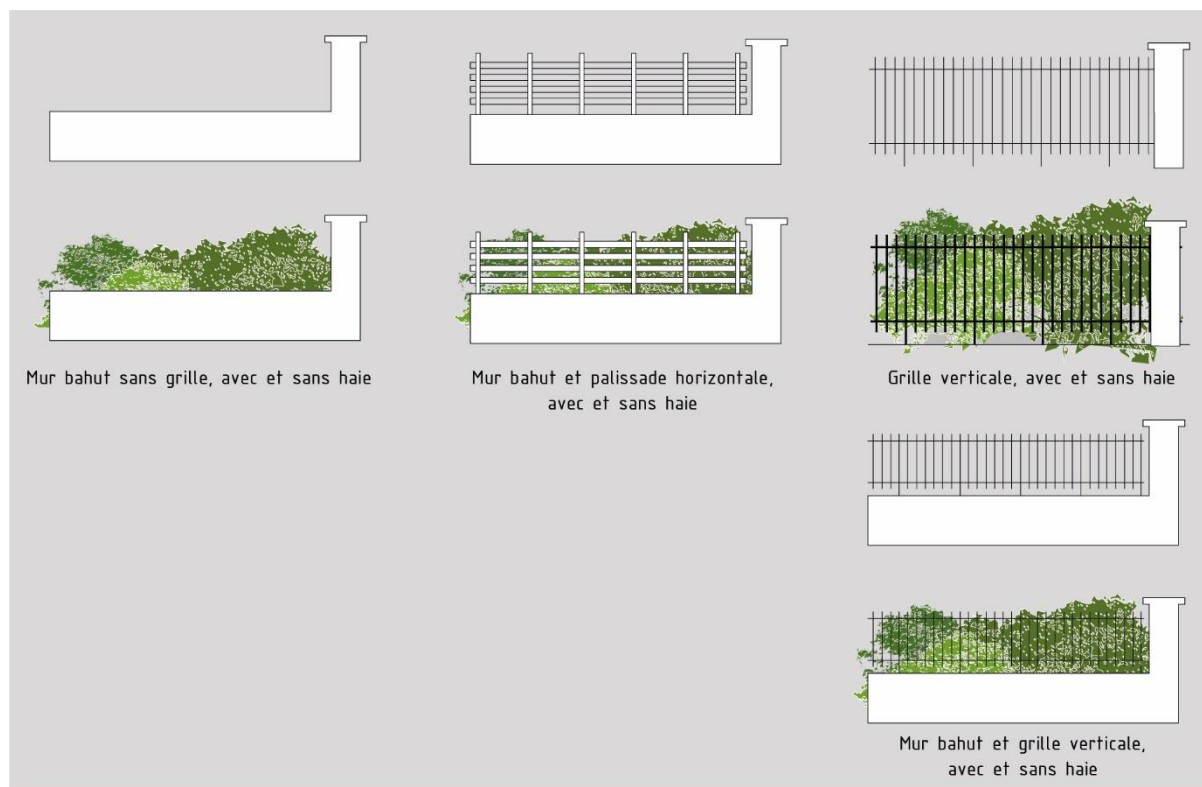
Les clôtures sur voie et emprise publique doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,70 m.

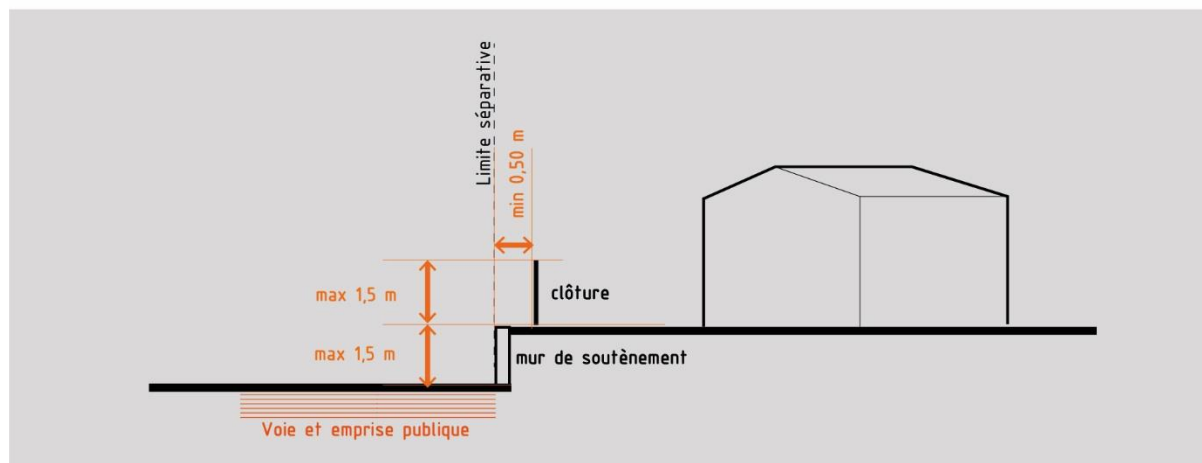
Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.

Les dispositifs à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...) horizontaux ne sont autorisés que s'ils sont accompagnés d'un mur bahut.

Les grillages (type agricole, à mouton, lapin, etc.) sont interdits.

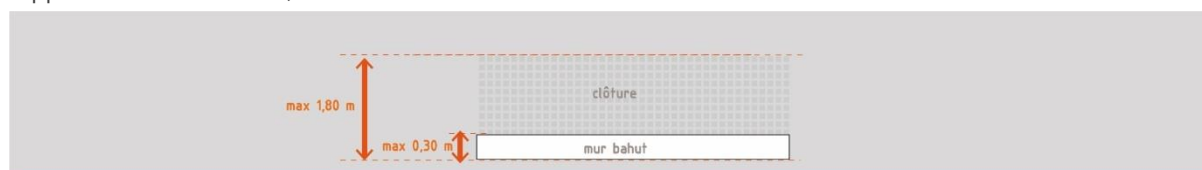


En cas de mur de soutènement implanté en limite, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

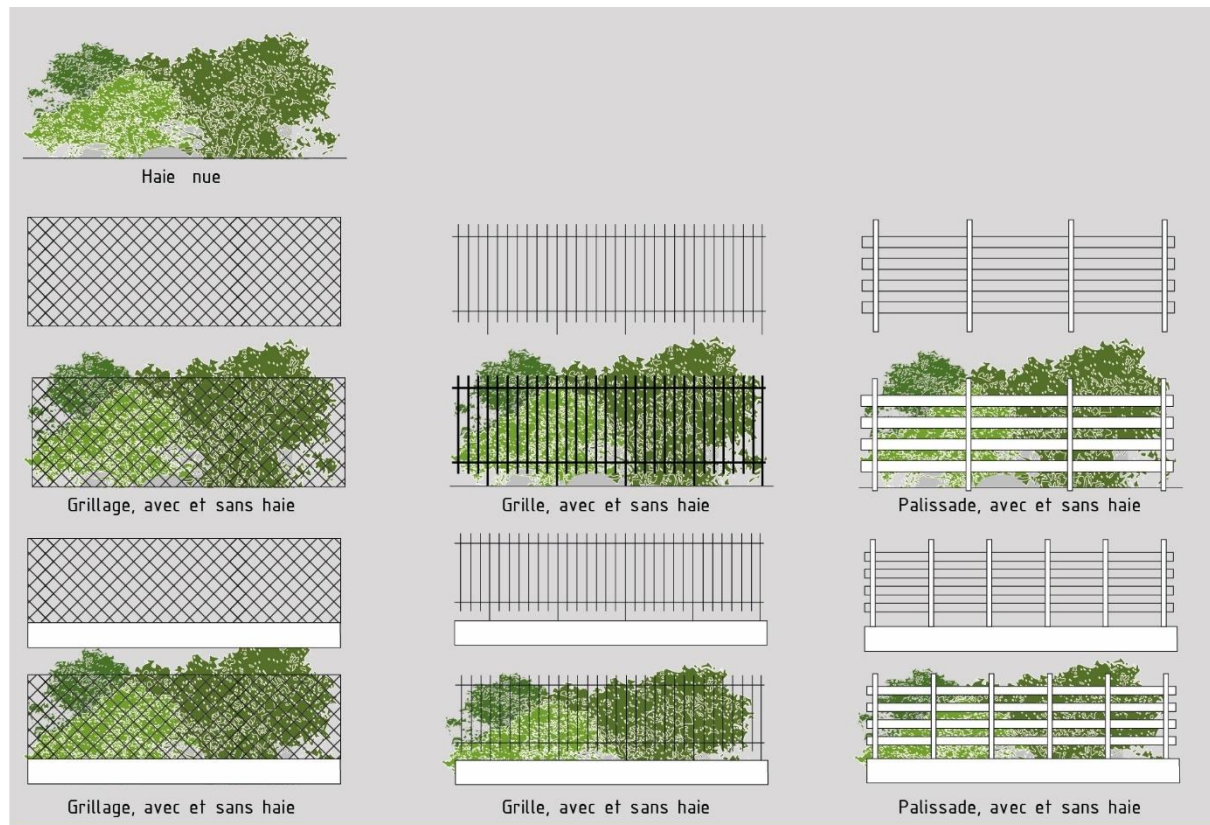
Les clôtures sur limite séparative et de fond de terrain ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).



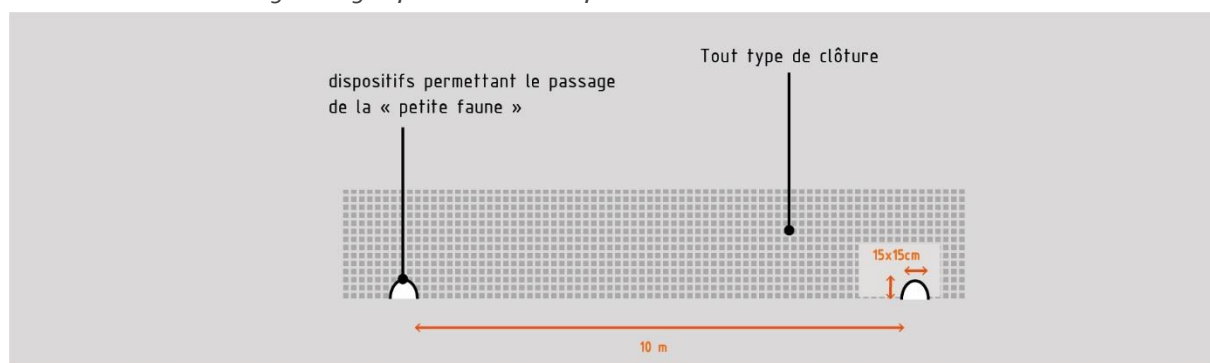
Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,30 m.

Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.



Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sur limite séparative situées en limite d'une zone A ou N doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Cette règle ne s'applique pas pour les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières, qui peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Pour ces cas de figure, les règles ci-dessous sont applicables.

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées
- soit par une clôture herbagère ou « grillage à mouton » (maille large) accompagnée d'une haie multistrata

Les 2 conditions sont cumulables.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ui

UI - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations devront se faire en respectant les recommandations de la Charte de l'Arbre du Sicoval (fiche « les plantations ») en annexe de ce règlement, notamment en matière :

- De préparation du terrain
- De l'adaptation de la plantation
- Du choix des arbres (jeune plant, baliveau, arbre-tige)
- Du conditionnement de ces arbres
- De la technique de plantation
- De leur suivi et de leur entretien

UI - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

EXIGENCES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par 2 nouvelle(s) plantation(s) sur l'unité foncière du projet.

Les espaces libres de construction et privés devront compter au moins un arbre planté par tranches de 100 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

SURFACE DE PLEINE TERRE

NR.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le Coefficient de Biotope par Surface (tel que défini dans le lexique) est demandé.

En cas de non-atteinte du CBS demandé, le pétitionnaire doit fournir des éléments qui viennent étayer l'impossibilité technique de l'atteinte du CBS.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Ui

UI - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction ne créant pas de logement supplémentaire pour le surplus du stationnement requis ;
- à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

PARKING VISITEUR

Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de

stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

A minima, 1 place de stationnement visiteurs est attendue par tranche de 3 logements ou 3 lots.

TRANSFORMATION D'UN GARAGE

Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace offrant les mêmes capacités de stationnement, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être aménagé sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

Ui - EXIGENCES MINIMALES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

ZONE Ui	Exigences de stationnement
Habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'Etat	1 place par logement créé
Logement	2 places minimum par logement dont une en surface 1 place visiteur supplémentaire pour 3 logements ou lots, à aménager sur les espaces communs pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots ou logements - Pour les constructions et opérations comprenant plus de 5 logements, 2 places minimum de stationnement pour les vélos par logement
Hébergement	1 emplacement par place d'hébergement
- Commerce et activité de service - Équipements d'intérêt collectif et services publics	
- Hôtel - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Ui - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Se reporter également à l'OAP Cadre de vie – Partie « Desserte et stationnement »

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés en dehors des voies et espaces publics.

SURFACES ET REVETEMENT

Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

PLANTATIONS

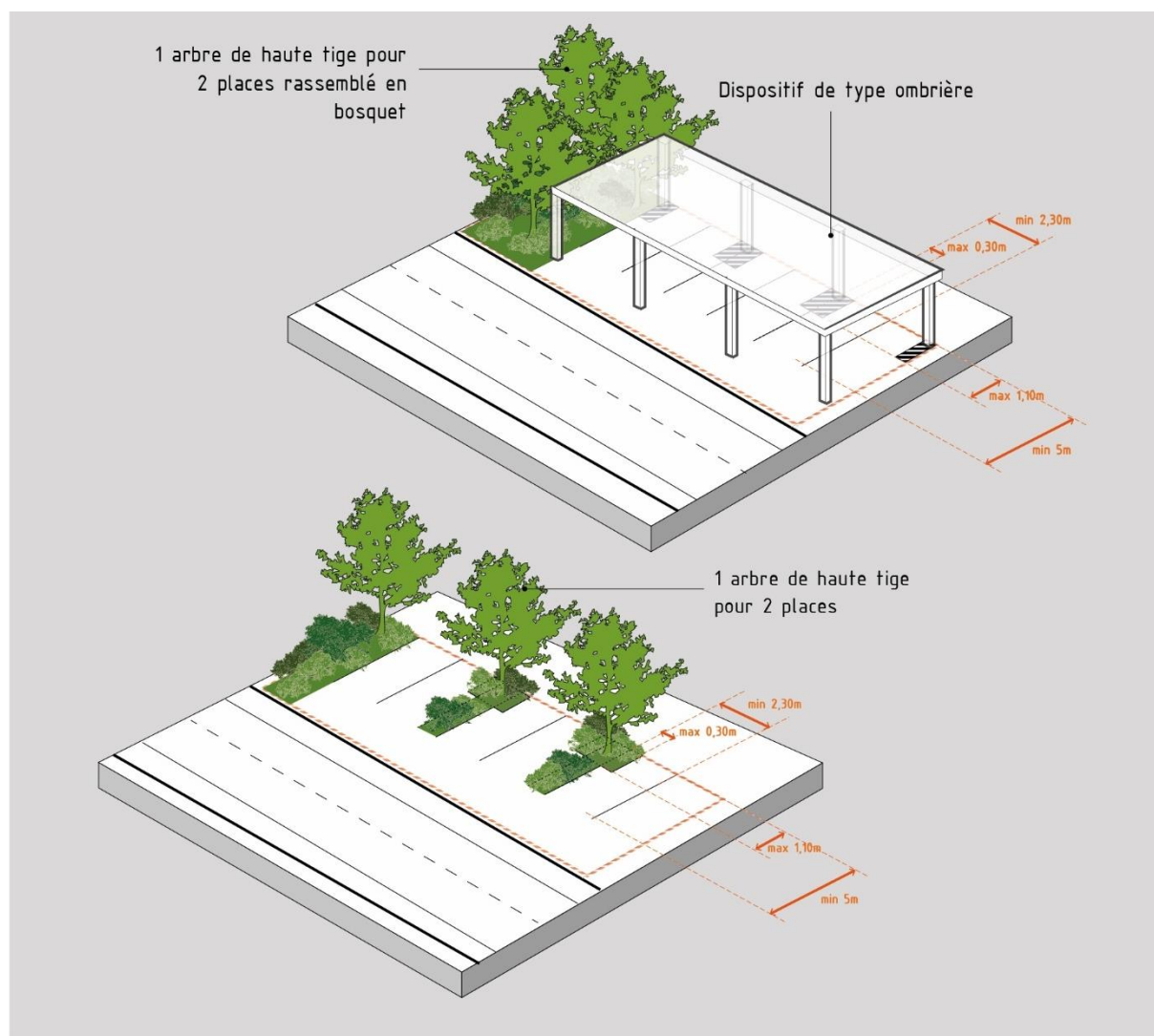
Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants.

La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).



PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Ui

CF. DISPOSITIONS COMMUNES.

DISPOSITIONS Ug

La zone Ug correspond aux tissus urbains à vocation résidentielle de type habitat groupé (maisons mitoyennes). Ces secteurs sont disséminés dans l'ensemble du tissu urbain, notamment à proximité d'opérations plus denses, de type collectif.



PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE Ug**ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE Ug**

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

ZONE Ug	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Destinations de constructions autorisées

O : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Ug

UG. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UG. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **O (1) :** Les constructions destinées aux **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ou thermique, à condition d'être en toiture

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Ug

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sur la base du nombre total de logements programmés, toute opération d'habitat doit respecter les obligations de production de logements suivantes :

- Pour les opérations comprenant 5 à 10 logements, elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur et 1 minimum) ou 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur et 2 minimum),
- Pour les opérations de plus de 10 logements, elles devront comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur et 3 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur).

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE Ug

UG - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

UG - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les dispositions de cette partie 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et les articles 2.1. (volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

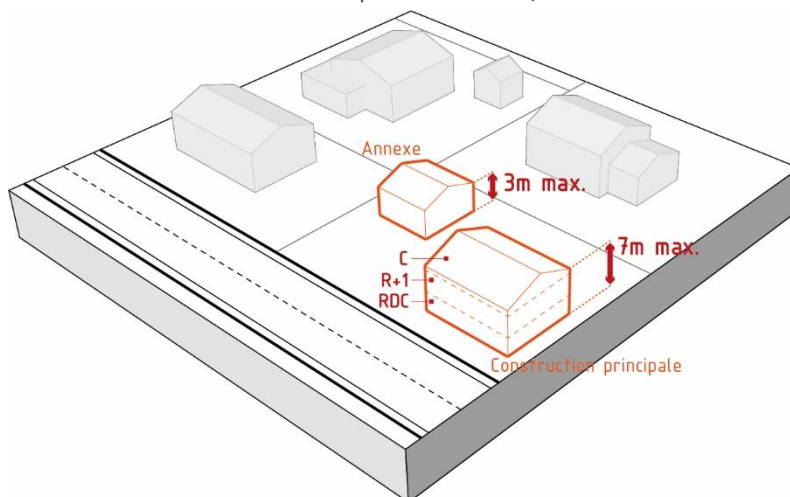
ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ug

UG - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol telle que définie dans le lexique ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.

UG - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 7 m et R+1+ combles.



La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur... pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

En cas d'extension limitée de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

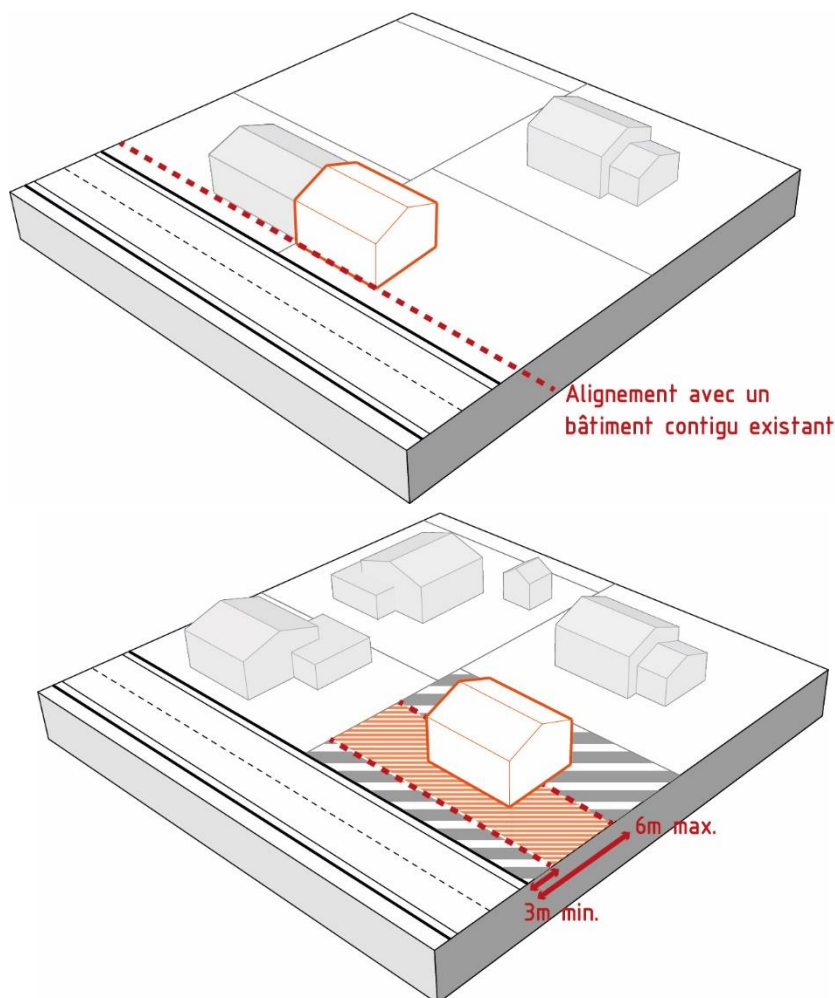
Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur du bâti nouveau pourra aller jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâti existant sur la propriété voisine.

UG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux :

- soit dans le prolongement du bâti existant contigu,
- soit dans une bande comprise entre 3m et 6 m par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou projetées



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites de voies.

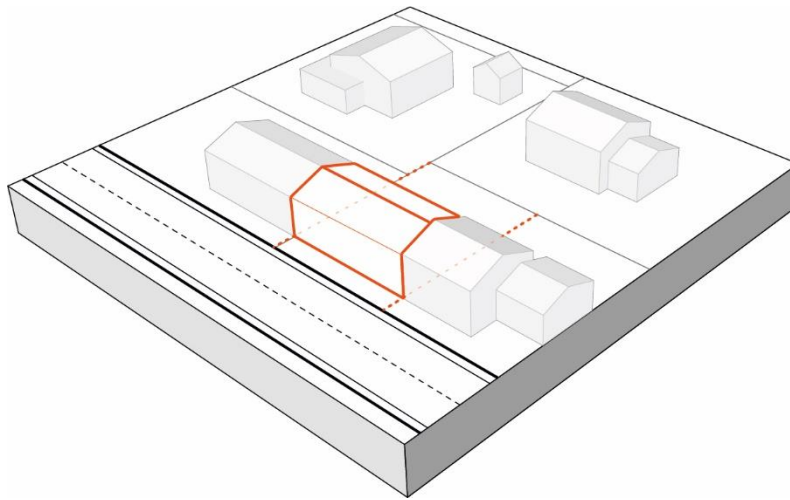
Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant, ou originel à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

UG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

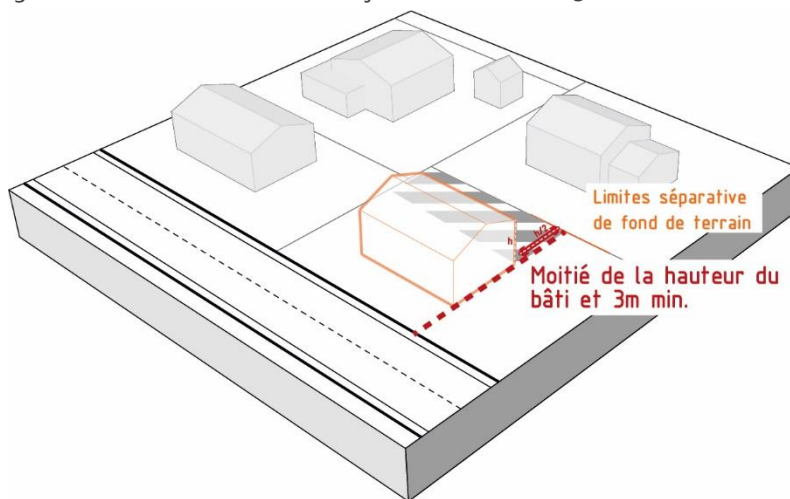
LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.



LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE TERRAIN

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de fond de terrain de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- Pour la construction des piscines, dont le nu intérieur du bassin doit être implanté en retrait d'au moins 1,5 mètres des limites.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE Ug

Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UG. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

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

REGLEMENTATION DES BARDAGES

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 10% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

HARMONISATION DES FORMES DES FAÇADES

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

La végétalisation des façades (murs végétalisés, plantations en pied de mur, plantes grimpantes) compatible avec l'orientation « Favoriser la végétalisation du bâti pour en faire un support de biodiversité » de l'OAP Nature et Cadre de vie, est autorisée.

PERCEMENT DES FAÇADES

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent former de murs aveugles.

Les linteaux des ouvertures seront alignés horizontalement.

UG. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

FORME ET ASPECT DES TOITURES

Voir le lexique pour les définitions des types de toitures.

Le tableau ci-dessous indique les formes de toitures autorisées et les aspects que chaque forme peut prendre si elle est autorisée.

Forme de toiture	Aspect de la toiture
Toiture à une seule pente	
Interdite	-
Pente nulle (<1%)	
Interdite	-
Toiture plate (pente 1-5%)	
Autorisée	Teinte du matériau de couverture blanche ou comprise dans les teintes de la <u>palette des matériaux</u> du CRAUP Peut faire l'objet d'une végétalisation (voir OAP TVB/Biodiversité)
Toiture rampante (5-15%)	
Interdite	-
Toiture inclinée (pente >15%)	
Autorisée uniquement si pente comprise entre 30 et 35%	Matériau de couverture uniquement de type tuile canal ou similaire, de teinte rouge ou rouge vieilli

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra :

- Soit respecter la pente et la teinte de la toiture existante
- Soit être traitée en toiture plate ou à pente nulle, sous réserve de respecter les règles relatives à l'aspect des toitures

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis sur les toitures sous réserve :

- Sur les toitures inclinées : d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci.
- Sur les toitures plates ou à pente nulle : d'être inclinés selon une pente de 25° (46%) maximum et sans dépasser la limite supérieure de l'acrotère de plus de 50 cm.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux annexes de moins de 20 m².

UG. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée.

Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation pourront être regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

UG. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UG. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les clôtures présentant des aspects fil barbelé, canisse synthétique, toile plastifiée, béton préfabriqué sont interdites.

FORMES ET COMPOSITION DES CLÔTURES SUR VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).

Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur.

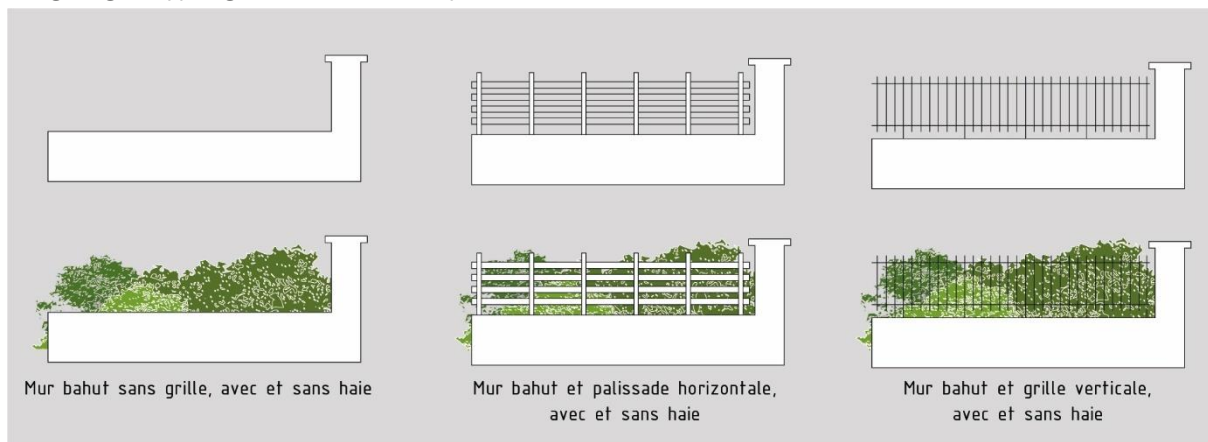


Les clôtures sur voie et emprise publique doivent être constituées d'un mur maçonné, d'une hauteur minimale de 0,4 m et maximale de 0,60 m. Ce mur-bahut pourra être doublé :

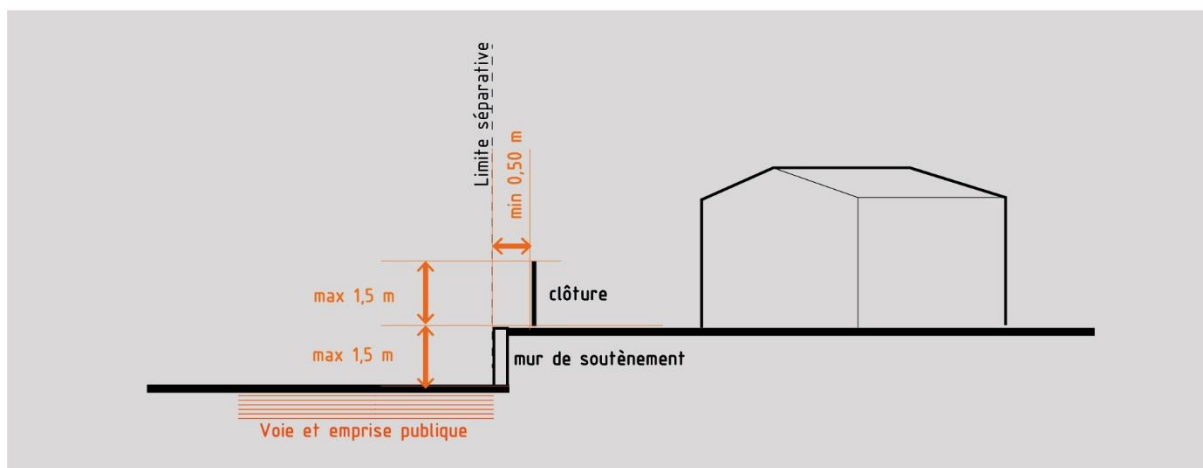
- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'une grille,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, palissade...)

Les 2 conditions sont cumulables (haie + dispositif à claire-voie).

Les grillages (type agricole, à mouton, lapin, etc.) sont interdits.

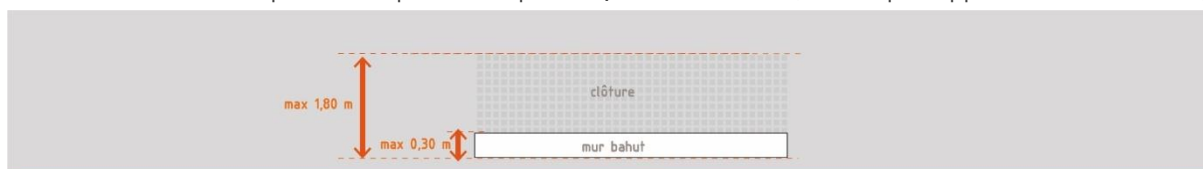


En cas de mur de soutènement implanté en limite, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

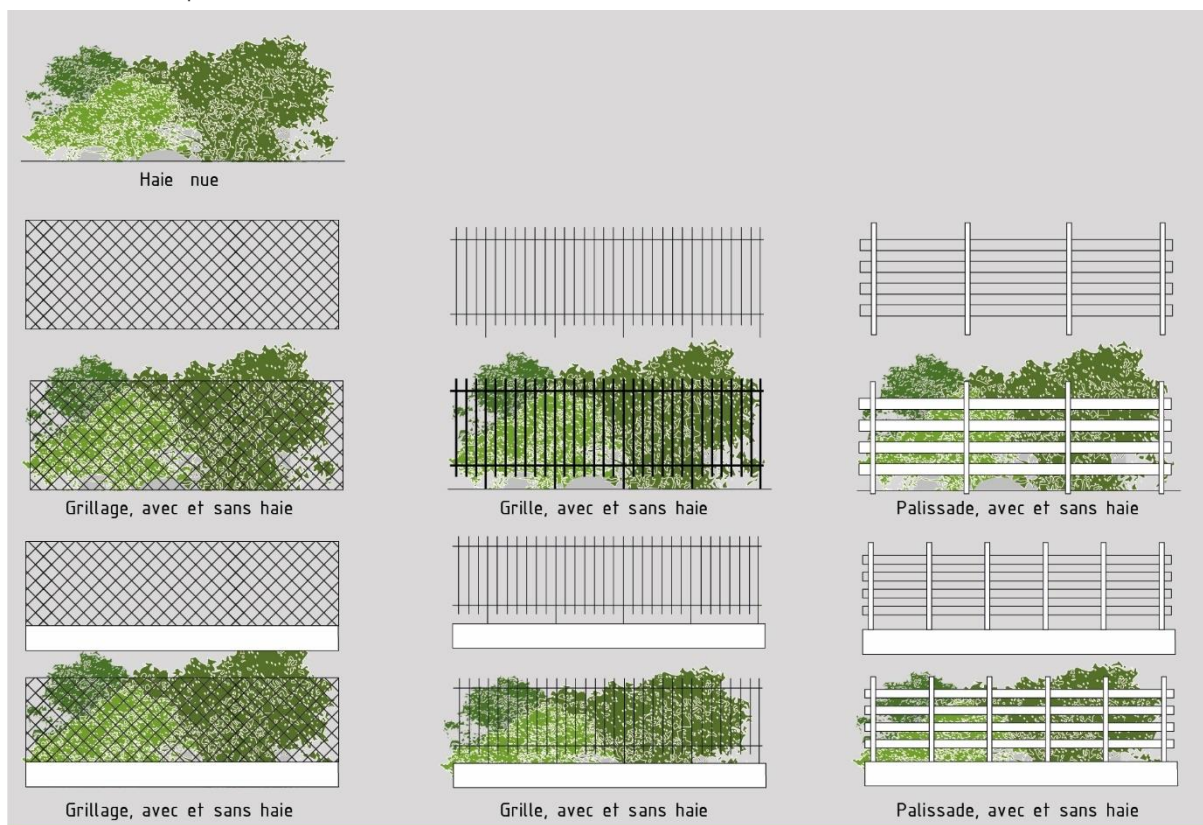
Les clôtures sur limite séparative ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).



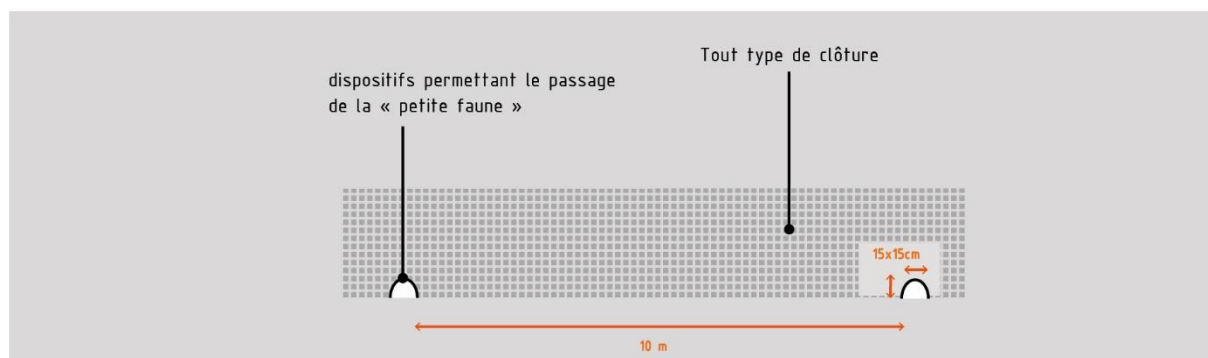
Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,30 m.

Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.



Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sur limite séparative situées en limite d'une zone A ou N doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Cette règle ne s'applique pas pour les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières, qui peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Pour ces cas de figure, les règles ci-dessous sont applicables.

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées
- soit par une clôture herbagère ou « grillage à mouton » (maille large) accompagnée d'une haie multistrate

Les 2 conditions sont cumulables.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ug

UG - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations devront se faire en respectant les recommandations de la Charte de l'Arbre du Sicoval (fiche « les plantations ») en annexe de ce règlement, notamment en matière :

- De préparation du terrain
- De l'adaptation de la plantation
- Du choix des arbres (jeune plant, baliveau, arbre-tige)
- Du conditionnement de ces arbres
- De la technique de plantation
- De leur suivi et de leur entretien

UG - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

EXIGENCES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par 2 nouvelle(s) plantation(s) sur l'unité foncière du projet.

Les espaces libres de construction et privés devront compter au moins un arbre planté par tranches de 100 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

SURFACE DE PLEINE TERRE

NR.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le Coefficient de Biotope par Surface (tel que défini dans le lexique) est demandé.

En cas de non-atteinte du CBS demandé, le pétitionnaire doit fournir des éléments qui viennent étayer l'impossibilité technique de l'atteinte du CBS.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Ug

UG - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction ne créant pas de logement supplémentaire pour le surplus du stationnement requis ;
- à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

PARKING VISITEUR

Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

A minima, 1 place de stationnement visiteurs est attendue par tranche de 3 logements ou 3 lots.

TRANSFORMATION D'UN GARAGE

Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace offrant les mêmes capacités de stationnement, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être aménagé sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

UG - EXIGENCES MINIMALES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Destinations ZONE Ug	Exigences de stationnement
Habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'Etat	1 place par logement créé
Logement	1 place minimum par logement
Hébergement	1 emplacement par place d'hébergement logement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UG - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Se reporter également à l'OAP Cadre de vie – Partie « Desserte et stationnement »

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés en dehors des voies et espaces publics.

SURFACES ET REVETEMENT

Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

PLANTATIONS

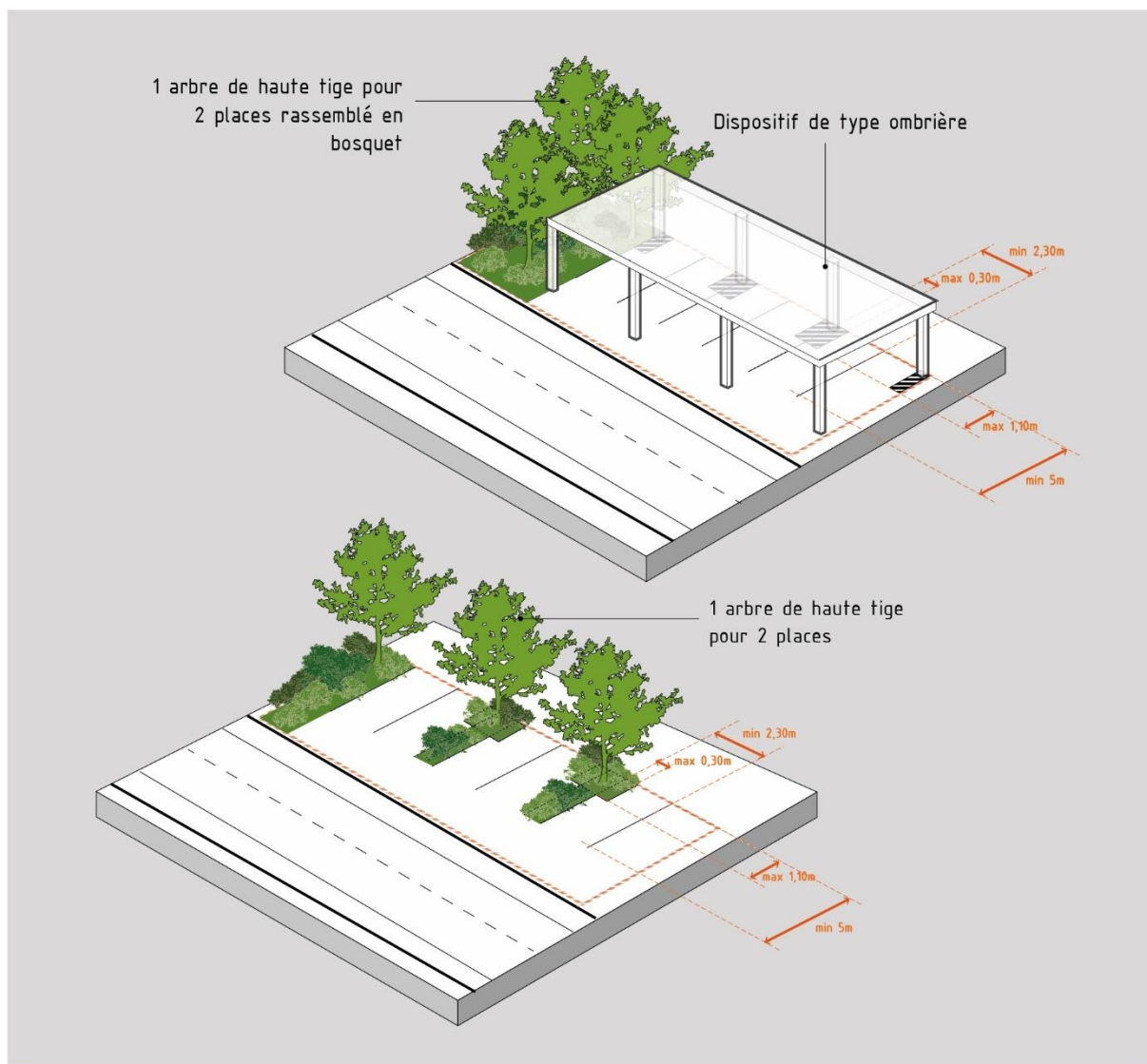
Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants.

La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).



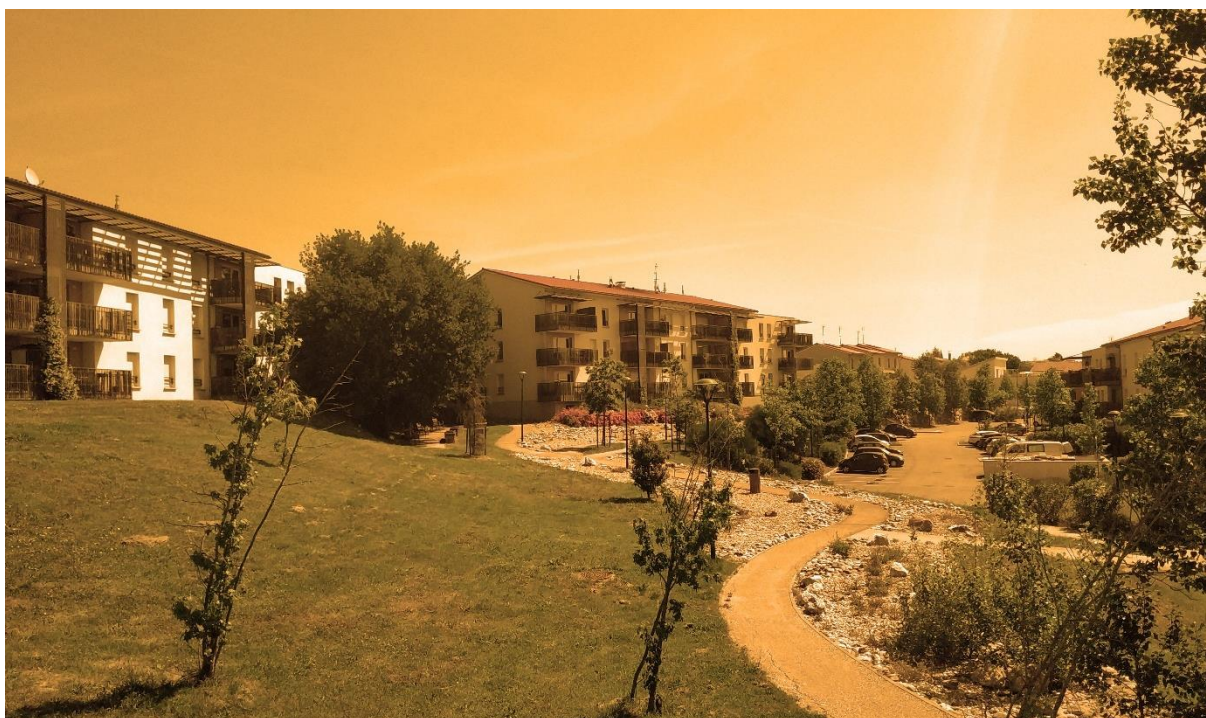
PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Ug

CF. DISPOSITIONS COMMUNES.

DISPOSITIONS Ud

La zone Ud correspond aux tissus urbains à vocation résidentielle de densité modérée à forte principalement occupés par du bâti collectif. Cette zone comprend plusieurs secteurs dans l'espace urbain.

Un sous-secteur UD-1 permet d'intégrer le projet de résidence senior en cours.



PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE UD**ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UD**

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

ZONES Ud et UD-1		
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X
Habitation		
Logement		V
Hébergement		V
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		X
Restauration		X
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
Hôtels		X
Autres hébergements touristiques		X
Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		O (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
Salle d'art et de spectacles		X
Équipements sportifs		X
Lieux de culte		X
Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		X
Entrepôts		X
Bureau		X
Centre de congrès et d'exposition		X
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

V : Destinations de constructions autorisées

O (1) : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Ud

UD. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UD. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **O (1) :** Les constructions destinées aux **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ou thermique, à condition d'être en toiture

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Ud

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sur la base du nombre total de logements programmés, toute opération d'habitat doit respecter les obligations de production de logements suivantes :

- Pour les opérations comprenant 5 à 10 logements, elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur et 1 minimum) ou 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur et 2 minimum),
- Pour les opérations de plus de 10 logements, elles devront comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur et 3 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur).

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE Ud

UD - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

UD - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les dispositions de cette partie 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et les articles 2.1. (volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UD

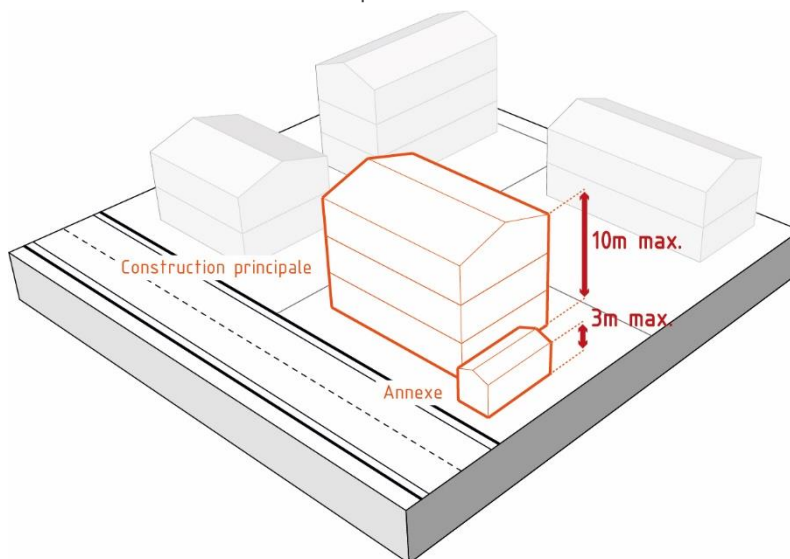
UD - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol telle que définie dans le lexique ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.

UD - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

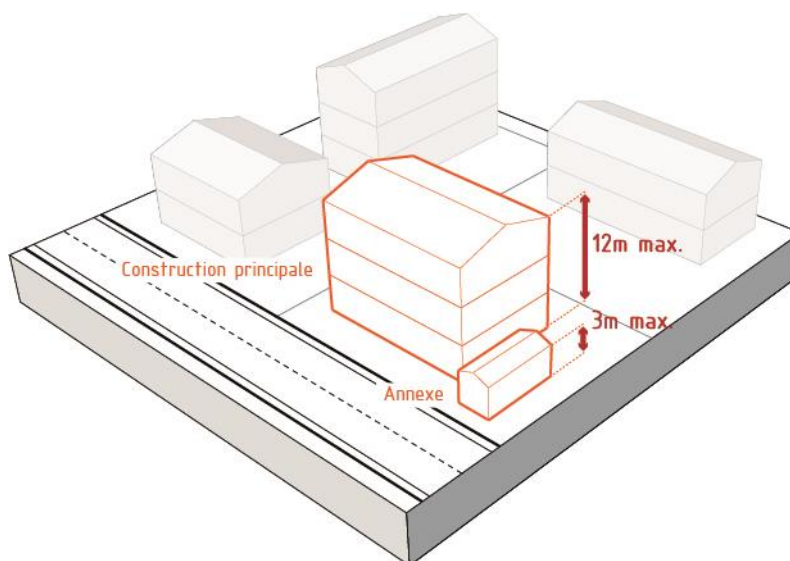
EN ZONE UD SAUF UD-1

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 10 m.



SUR LE SOUS-SECTEUR UD-1

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 12 m.



En UD et UD-1, la hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur... pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

En cas d'extension limitée de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

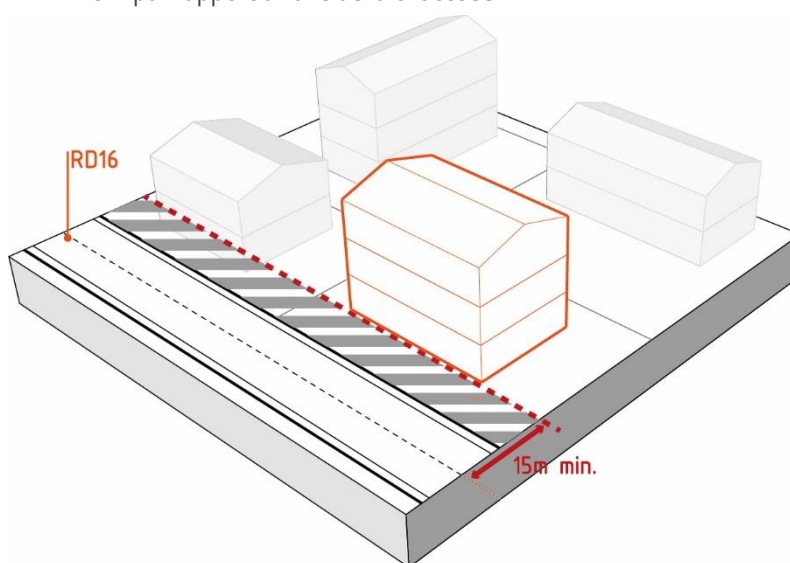
Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur du bâti nouveau pourra aller jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâti existant sur la propriété voisine.

UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

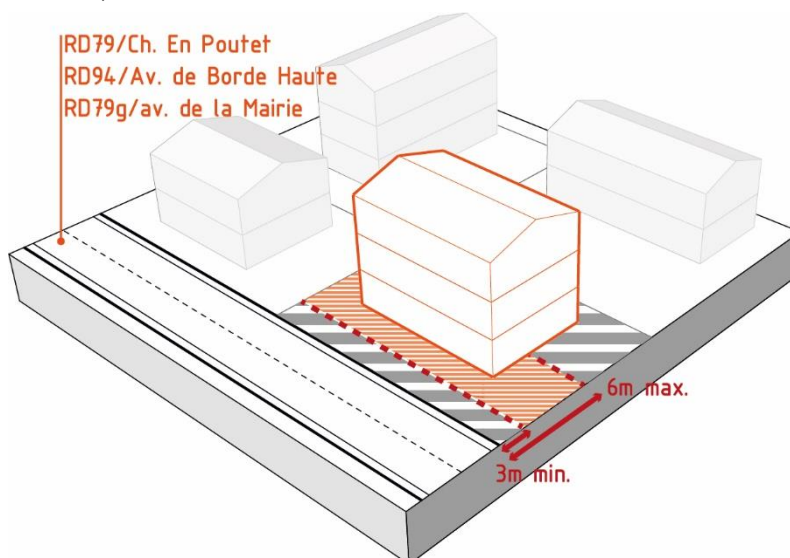
LE LONG DE LA RD16/AVENUE DE TOULOUSE

Le recul est de 15 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée.



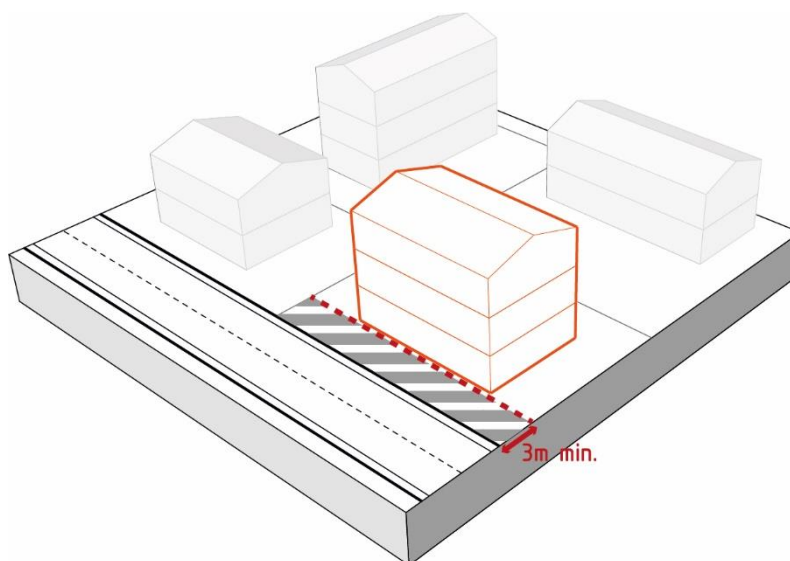
LE LONG DES RD79/CH. EN POUTET, RD94/AV. DE BORDE HAUTE ET RD79G/AV. DE LA MAIRIE

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 3 à 6m maximum par rapport à l'emprise de la voie (Cf. schéma ci-dessous).



AUTRES VOIES ET/OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux avec un recul minimal de 3m par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou projetées



DISPOSITIONS PARTICULIERES

A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

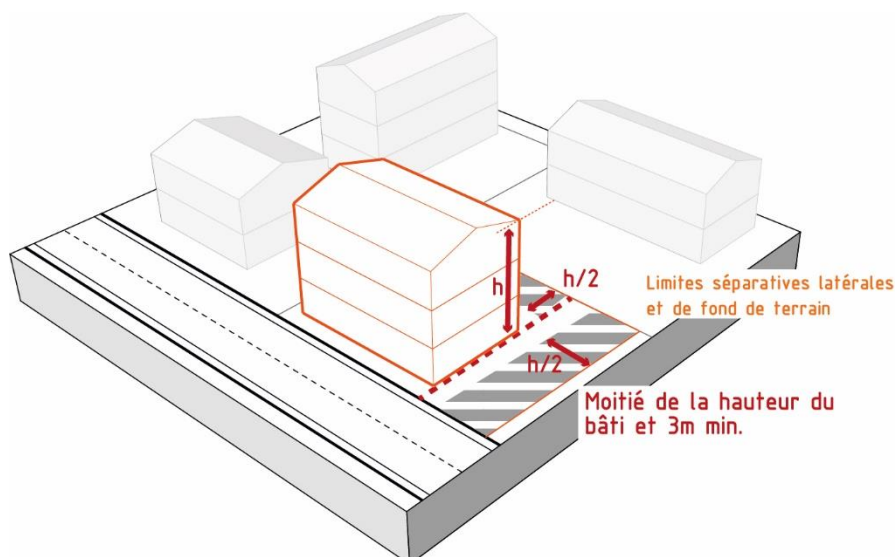
Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites de voies.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant, ou originel à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- Pour la construction des piscines, dont le nu intérieur du bassin doit être implanté en retrait d'au moins 1,5 mètres des limites.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UD

Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UD. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings,...) est interdit.

REGLEMENTATION DES BARDAGES

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 10% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

HARMONISATION DES FORMES DES FAÇADES

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

La végétalisation des façades (murs végétalisés, plantations en pied de mur, plantes grimpantes) compatible avec l'orientation « Favoriser la végétalisation du bâti pour en faire un support de biodiversité » de l'OAP Nature et Cadre de vie, est autorisée.

PERCEMENT DES FAÇADES

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent former de murs aveugles. Les linteaux des ouvertures seront alignés horizontalement.

UD. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

FORME ET ASPECT DES TOITURES

Voir le lexique pour les définitions des types de toitures.

Le tableau ci-dessous indique les formes de toitures autorisées et les aspects que chaque forme peut prendre si elle est autorisée.

Forme de toiture	Aspect de la toiture
Toiture à une seule pente	
Interdite	-
Pente nulle (<1%)	
Interdite	-
Toiture plate (pente 1-5%)	
Interdite	-
Toiture rampante (5-15%)	
Interdite	-
Toiture inclinée (pente >15%)	
Autorisée uniquement si pente comprise entre 30 et 35%	Matériau de couverture de type tuile canal ou similaire, de teinte rouge ou rouge vieilli

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis sur les toitures sous réserve :

- Sur les toitures inclinées : d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci.
- Sur les toitures plates ou à pente nulle : d'être inclinés selon une pente de 25° (46%) maximum et sans dépasser la limite supérieure de l'acrotère de plus de 50 cm.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux annexes de moins de 20 m².

UD. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée.

Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation pourront être regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

UD. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UD. TRAITEMENT DES CLOTURES

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les clôtures présentant des aspects fil barbelé, canisse synthétique, toile plastifiée, béton préfabriqué sont interdites.

FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES SUR VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).

Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur.



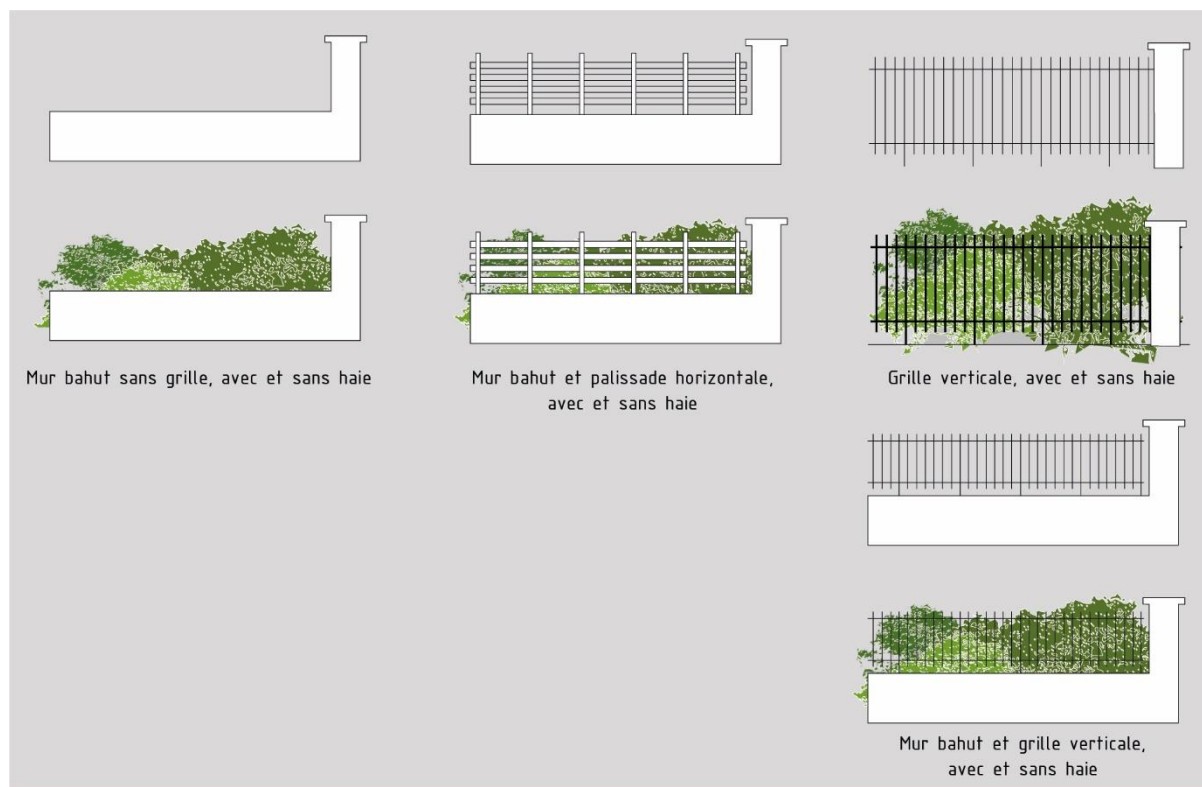
Les clôtures sur voie et emprise publique doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,70 m.

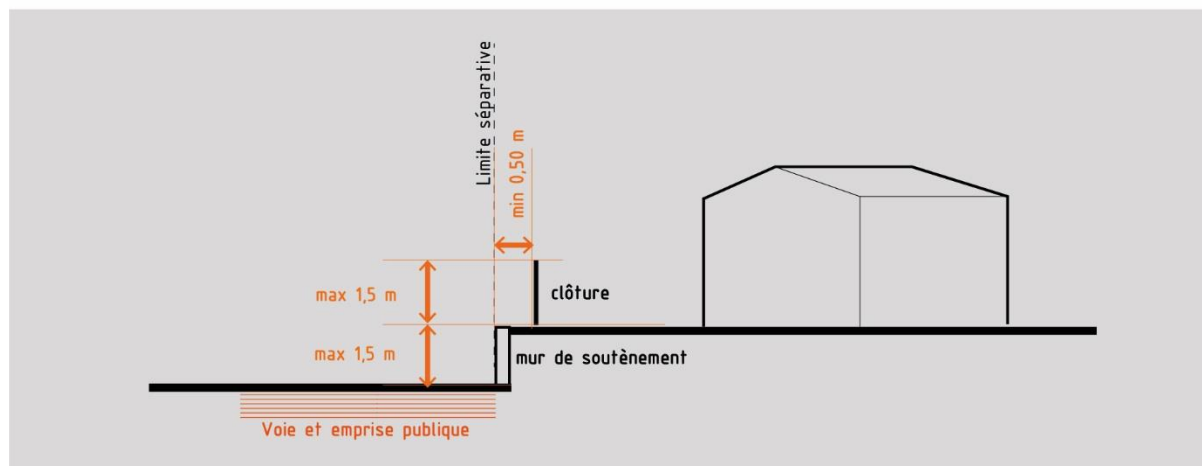
Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.

Les dispositifs à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...) horizontaux ne sont autorisés que s'ils sont accompagnés d'un mur bahut.

Les grillages (type agricole, à mouton, lapin, etc.) sont interdits.

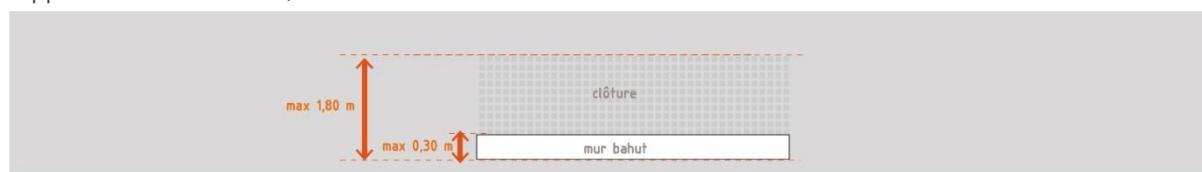


En cas de mur de soutènement implanté en limite, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures sur limite séparative et de fond de terrain ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).

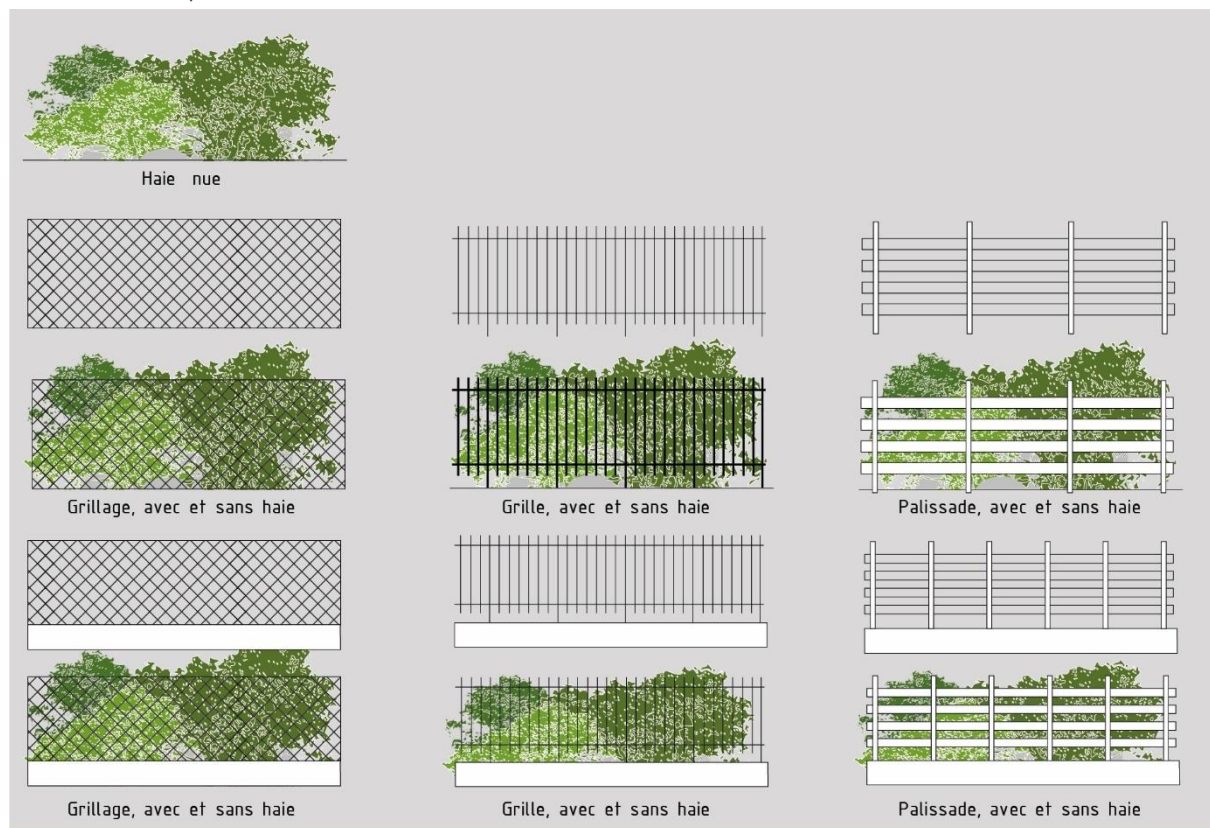


Les clôtures peuvent intégrer un mur-bahut d'une hauteur maximale de 30 cm, et doivent être constituées :

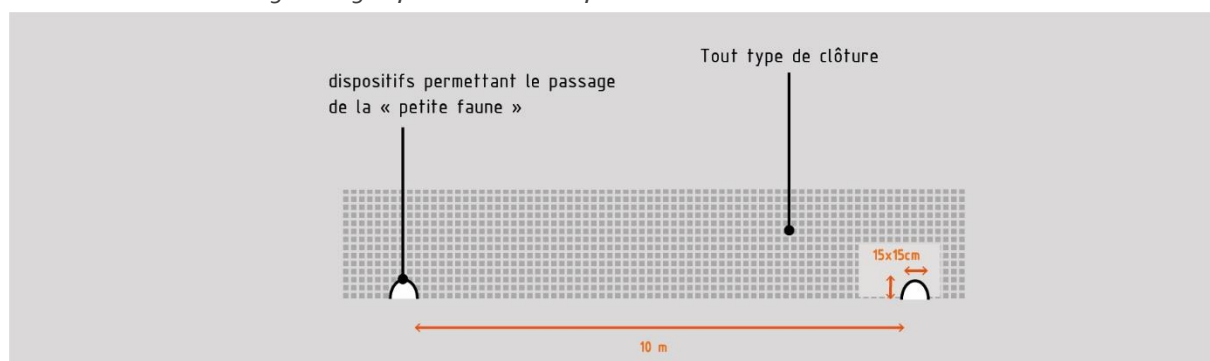
- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,

- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,30 m.

Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.



Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ud

UD - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations devront se faire en respectant les recommandations de la Charte de l'Arbre du Sicoval (fiche « les plantations ») en annexe de ce règlement, notamment en matière :

- De préparation du terrain
- De l'adaptation de la plantation
- Du choix des arbres (jeune plant, baliveau, arbre-tige)
- Du conditionnement de ces arbres
- De la technique de plantation
- De leur suivi et de leur entretien

UD - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

EXIGENCES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par 2 nouvelle(s) plantation(s) sur l'unité foncière du projet. Les espaces libres de construction et privés devront compter au moins un arbre planté par tranches de 100 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

SURFACE DE PLEINE TERRE

NR.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Le Coefficient de Biotope par Surface (tel que défini dans le lexique) est demandé.

En cas de non-atteinte du CBS demandé, le pétitionnaire doit fournir des éléments qui viennent étayer l'impossibilité technique de l'atteinte du CBS.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Ud

UD - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction ne créant pas de logement supplémentaire pour le surplus du stationnement requis ;
- à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

PARKING VISITEUR

Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

A minima, 1 place de stationnement visiteurs est attendue par tranche de 3 logements ou 3 lots.

TRANSFORMATION D'UN GARAGE

Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace offrant les mêmes capacités de stationnement, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être aménagé sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

UD - EXIGENCES MINIMALES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

ZONE Ud	Exigences de stationnement
Habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'Etat	1 place par logement créé
Logement	2 places minimum par logement dont une en surface 1 place visiteur supplémentaire pour 3 logements ou lots, à aménager sur les espaces communs pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots ou logements - Pour les constructions et opérations comprenant plus de 5 logements, 2 places minimum de stationnement pour les vélos par logement
Hébergement	1 emplacement par place d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UD - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Se reporter également à l'OAP Cadre de vie – Partie « Desserte et stationnement »

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés en dehors des voies et espaces publics.

SURFACES ET REVETEMENT

Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

PLANTATIONS

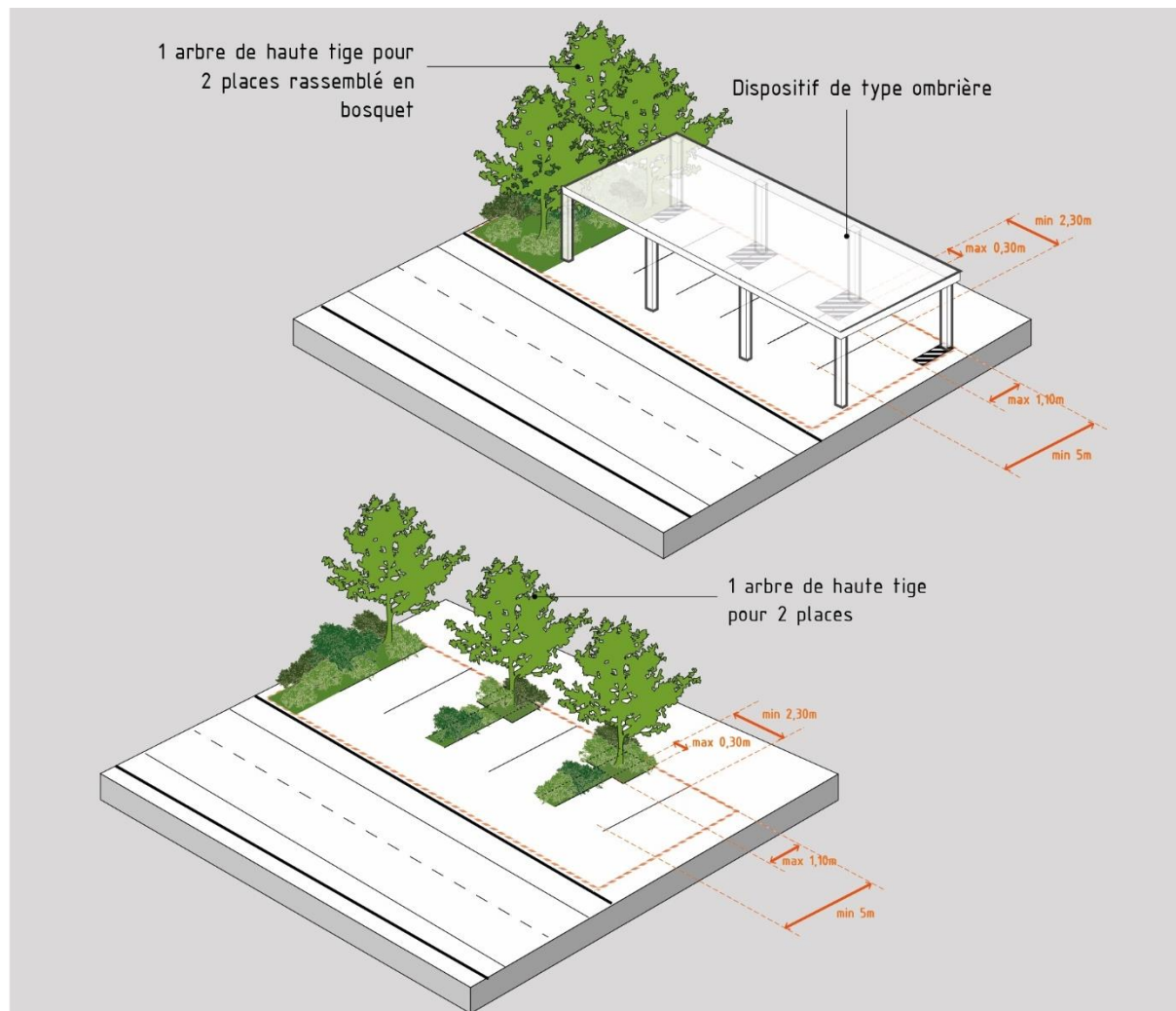
Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants.

La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).



PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Ud

CF. DISPOSITIONS COMMUNES.

DISPOSITIONS Ue

La zone Ue correspond aux tissus urbains à vocation économique (zones d'activités de La Masquère, de Bogue, de la Cousquille et de La Grave) majoritairement situés au sud-est de l'Avenue de Toulouse.



PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE Ue**ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE Ue**

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

	ZONE Ue	ZONE Ue-a
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	O (1)	O (3)
Hébergement	X	O (3)
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	O (4)	O (4)
Restauration	X	X
Commerce de gros	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O (2)	O (2)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (2)	O (2)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	V	V
Entrepôts	V	V
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V : Destinations de constructions autorisées

O : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Ue

UE. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UE. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **O (1) : Les extensions, annexes et piscines des logements déjà existants** sont autorisées à condition que :
 - × elles participent à l'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + nouvelles constructions).
 - × elles constituent des annexes et/ou des piscines aux logements existants, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol (existant + nouvelles constructions).
 - × Les piscines soient rattachées à un logement existant présent dans la zone ou toute autre zone du PLU.
- **O (2) :** Les constructions destinées aux **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- **O (3) :** les constructions destinées aux logements sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes en insertion professionnelle dans les établissements du secteur
- **O (4) :** les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas destinées à des activités de commerces de proximité tels que défini dans le lexique
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ou thermique, à condition d'être en toiture

Sur le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global indiqué sur le règlement graphique, toutes les constructions de plus de 0 m² de surface de plancher sont interdites pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Ue

NR.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE Ue

UE - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

UE - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les dispositions de cette partie 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et les articles 2.1. (volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

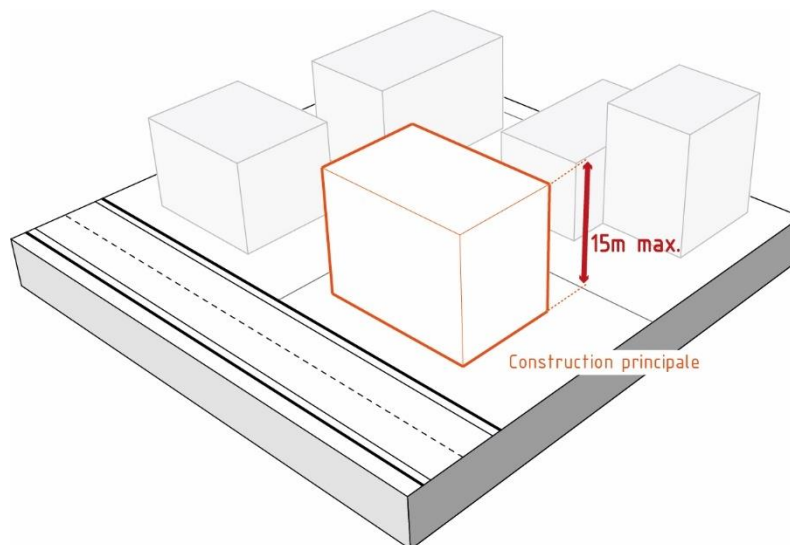
ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ue

UE - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol telle que définie dans le lexique ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.

UE - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 15 m.



Pour la destination « Logements », la hauteur maximale des constructions principales ne pourra pas excéder 6 mètres et R+1.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

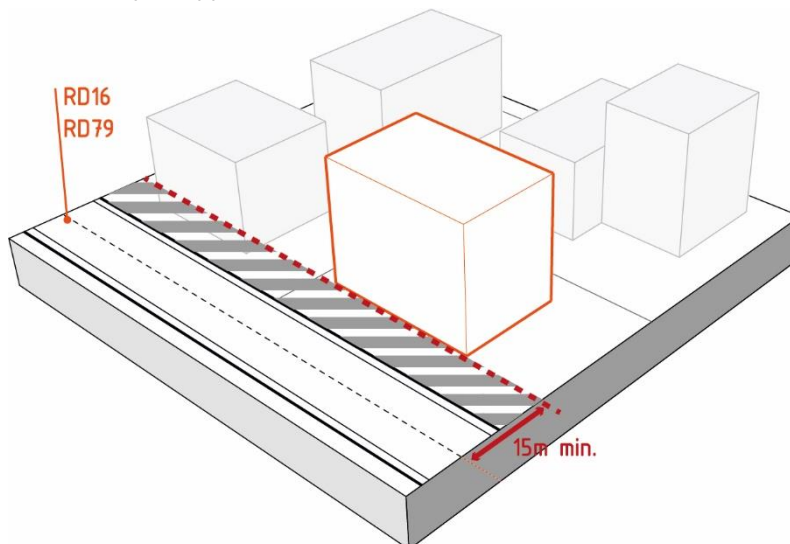
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur... pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

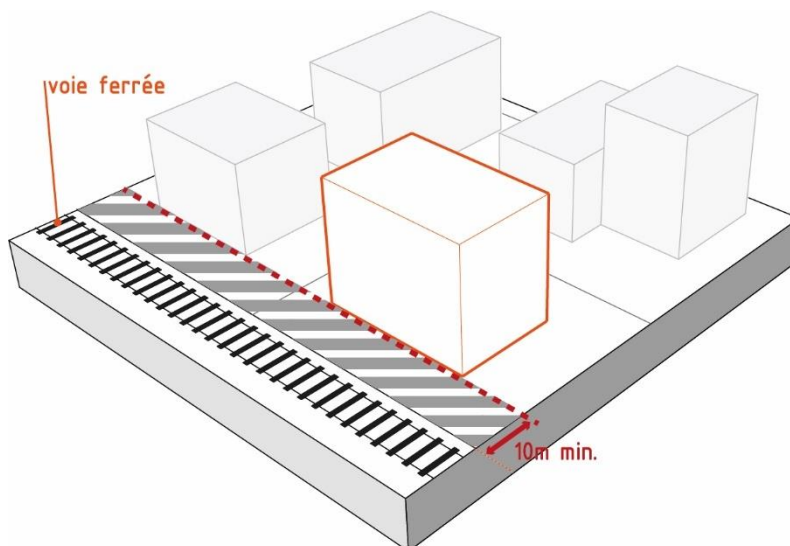
LE LONG DE LA RD16/AVENUE DE TOULOUSE, DE LA D79 ET DE LA DEVIATION DE LA D79

Le recul est de 15 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée.



LE LONG DE LA VOIE FERREE

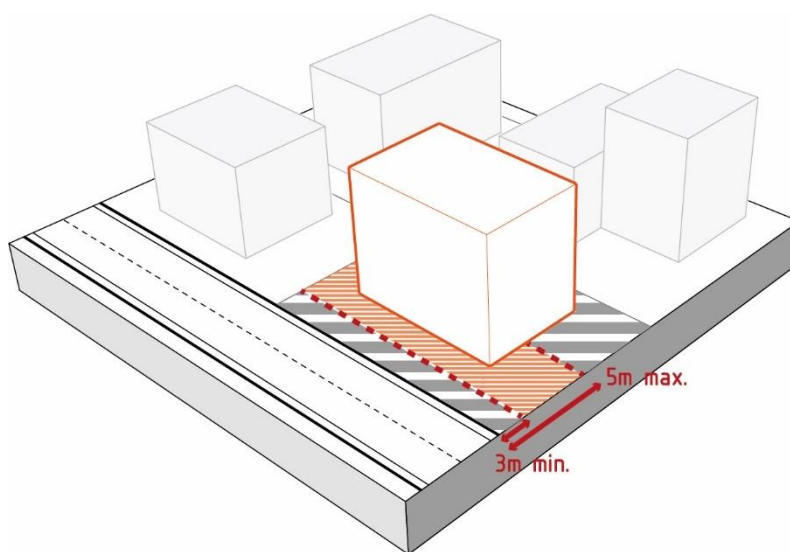
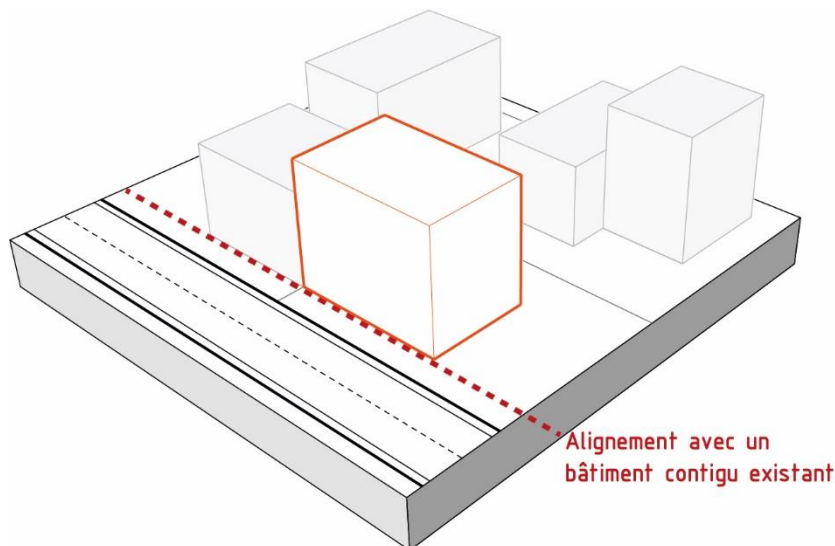
Le recul est de 10 m minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.



AUTRES VOIES ET/OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux :

- soit dans le prolongement du bâti existant contigu,
- soit dans une bande de 3 à 5 m maximum par rapport à l'emprise de la voie



DISPOSITIONS PARTICULIERES

A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites de voies.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant, ou originel à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique

compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NR.

UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NR.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE Ue

UE. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) est interdit.

REGLEMENTATION DES BARDAGES

NR.

HARMONISATION DES FORMES DES FAÇADES

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La végétalisation des façades (murs végétalisés, plantations en pied de mur, plantes grimpantes) compatible avec l'orientation « Favoriser la végétalisation du bâti pour en faire un support de biodiversité » de l'OAP Nature et Cadre de vie, est autorisée.

PERCEMENT DES FAÇADES

NR.

UE. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

FORME ET ASPECT DES TOITURES

Les toitures à pente nulle (<1%) sont interdites.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis sur les toitures sous réserve :

- Sur les toitures inclinées : d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci.
- Sur les toitures plates ou à pente nulle : d'être inclinés selon une pente de 25° (46%) maximum et sans dépasser la limite supérieure de l'acrotère de plus de 50 cm.

UE. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée.

Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation pourront être regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

UE. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UE. TRAITEMENT DES CLOTURES

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Ue

UE - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations devront se faire en respectant les recommandations de la Charte de l'Arbre du Sicoval (fiche « les plantations ») en annexe de ce règlement, notamment en matière :

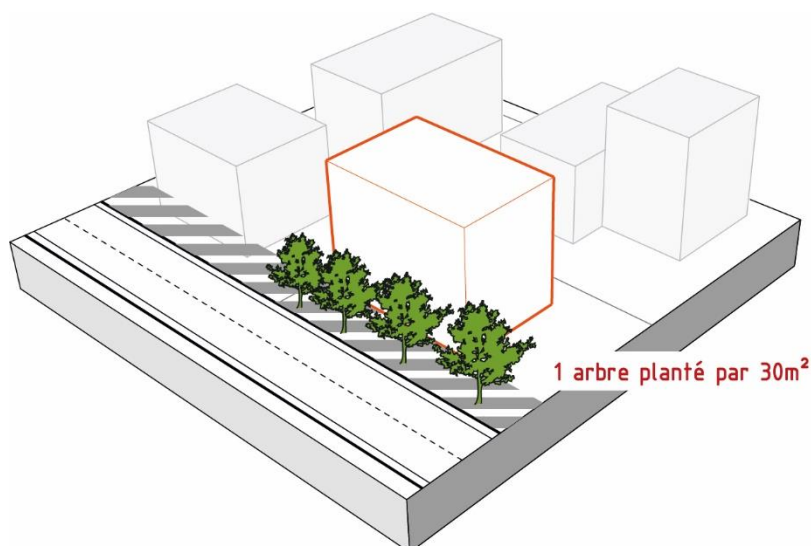
- De préparation du terrain
- De l'adaptation de la plantation
- Du choix des arbres (jeune plant, baliveau, arbre-tige)
- Du conditionnement de ces arbres
- De la technique de plantation
- De leur suivi et de leur entretien

UE - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

EXIGENCES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par 2 nouvelle(s) plantation(s) sur l'unité foncière du projet.

La bande de recul d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques doit être plantée à raison d'un arbre planté par 30 m² d'espace de pleine terre maintenu dans la bande.



En dehors de la bande de recul, les espaces libres de construction et privatifs devront compter au moins un arbre planté par tranches de 100 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

SURFACE DE PLEINE TERRE

A minima 10% de l'unité foncière du projet doit être maintenu en espace de pleine terre aménagé, planté et entretenu.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

NR.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Ue

Ue - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction ne créant pas de logement supplémentaire pour le surplus du stationnement requis ;
- à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Ue - EXIGENCES MINIMALES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation.

Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UE - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Se reporter également à l'OAP Cadre de vie – Partie « Desserte et stationnement »

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés en dehors des voies et espaces publics.

SURFACES ET REVETEMENT

Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols par le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

PLANTATIONS

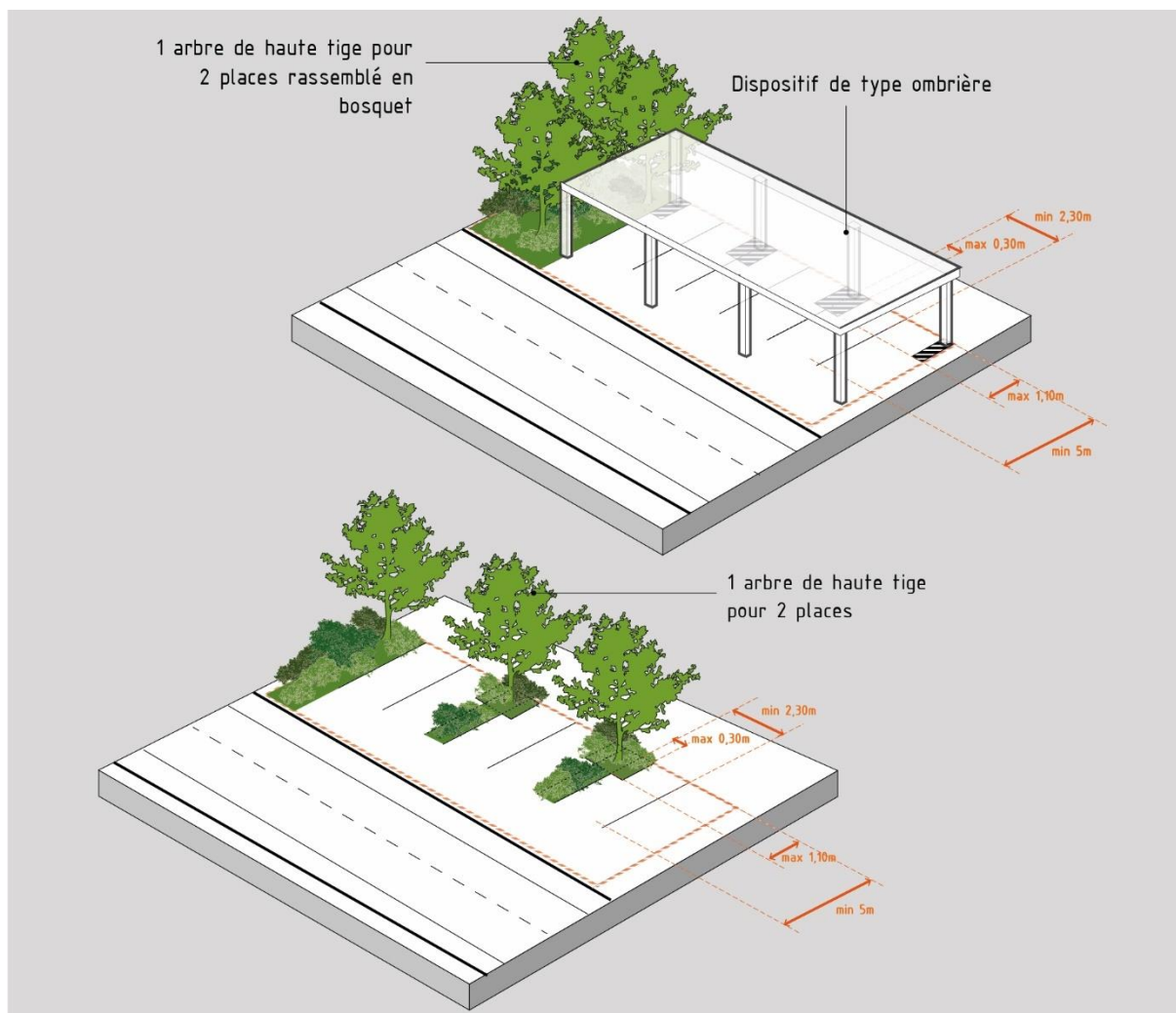
Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants.

La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).



PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Ue

CF. DISPOSITIONS COMMUNES.

DISPOSITIONS Uq

La zone Uq correspond aux secteurs dédiés aux équipements (culturels, sportifs) et espaces publics présents au sein de l'espace urbain. Ils incluent à ce titre les aires d'accueil des gens du voyage.



PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE Uq**ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE Uq**

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

	ZONE Uq	ZONE Uq-v
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	X	O (1)
Hébergement	X	X
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (2)	O (2)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	V
Équipements sportifs	V	V
Lieux de culte	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V : Destinations de constructions autorisées

O : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UQ

UQ. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UQ. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **O (1) :** Les constructions à destination de logements sont autorisées pour les occupations et les utilisations liées à la gestion et au fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage
- **O (2) :** Les constructions destinées aux **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ou thermique, à condition d'être en toiture

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UQ

NR.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE UQ

UQ - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

NR.

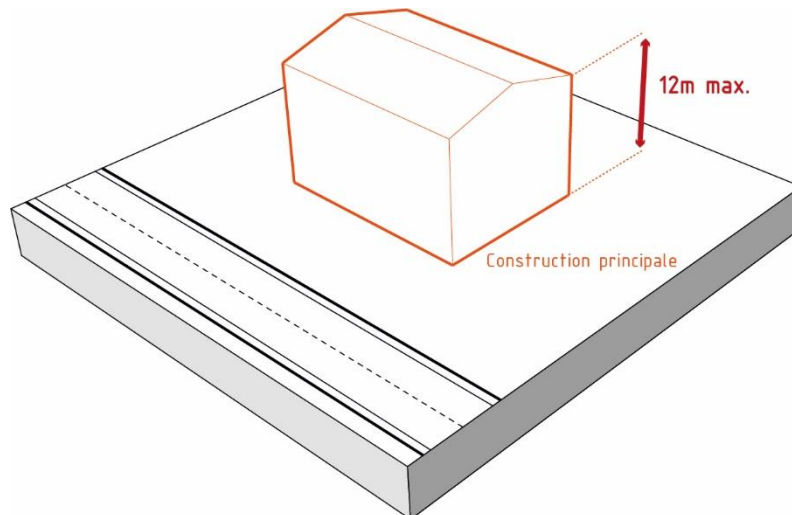
ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UQ

UQ - EMPRISE AU SOL

NR.

UQ - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 12 m.



Pour la destination « Logements », la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres et un seul niveau.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur... pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

UQ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

NR.

UQ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NR.

UQ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NR.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UQ

Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

UQ. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings,...) est interdit.

REGLEMENTATION DES BARDAGES

NR.

HARMONISATION DES FORMES DES FAÇADES

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La végétalisation des façades (murs végétalisés, plantations en pied de mur, plantes grimpantes) compatible avec l'orientation « Favoriser la végétalisation du bâti pour en faire un support de biodiversité » de l'OAP Nature et Cadre de vie, est autorisée.

PERCEMENT DES FAÇADES

NR.

UQ. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

FORME ET ASPECT DES TOITURES

Les toitures à pente nulle (<1%) sont interdites.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis sur les toitures sous réserve :

- Sur les toitures inclinées : d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci.
- Sur les toitures plates ou à pente nulle : d'être inclinés selon une pente de 25° (46%) maximum et sans dépasser la limite supérieure de l'acrotère de plus de 50 cm.

UQ. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée.

Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation pourront être regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

UQ. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UQ. TRAITEMENT DES CLOTURES

NR.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UQ

UQ - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations devront se faire en respectant les recommandations de la Charte de l'Arbre du Sicoval (fiche « les plantations ») en annexe de ce règlement, notamment en matière :

- De préparation du terrain
- De l'adaptation de la plantation
- Du choix des arbres (jeune plant, baliveau, arbre-tige)
- Du conditionnement de ces arbres
- De la technique de plantation
- De leur suivi et de leur entretien

UQ - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

EXIGENCES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

NR.

SURFACE DE PLEINE TERRE

NR.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

NR.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE UQ

UQ - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :

- à tout projet de construction ;
- à tout changement de destination de constructions déjà existantes ou extension.

UQ - EXIGENCES MINIMALES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Destinations ZONE Uq	Exigences de stationnement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salle d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	

UQ - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Se reporter également à l'OAP Cadre de vie – Partie « Desserte et stationnement »

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés en dehors des voies et espaces publics.

SURFACES ET REVETEMENT

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols par le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

PLANTATIONS

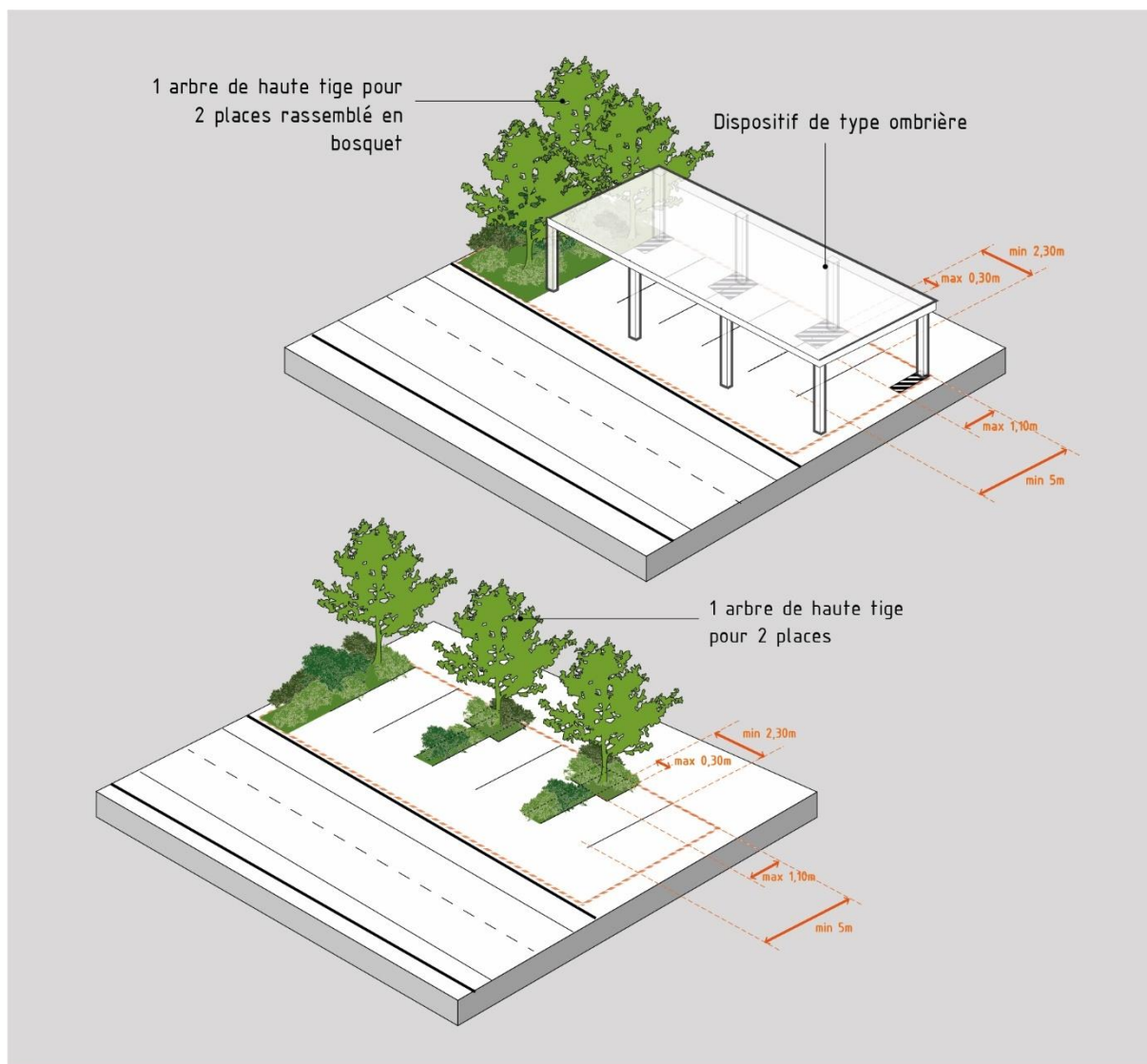
Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants.

La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).



PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Uq

CF. DISPOSITIONS COMMUNES.

DISPOSITIONS Us

La zone Us correspond aux tissus urbains de commerces et de services présents sur plusieurs secteurs de la commune. Ces tissus étant assez diversifié (entre ceux de l'Espace 61, de Borde Haute, Cousquille, CIP...) tant en termes de commerces ou services proposés qu'en termes d'environnement, des secteurs différenciés ont été créés.



PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE US**ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE US**

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

	ZONE Us-o	ZONES Us-1 et Us-2
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	O (1)	O (2)
Hébergement	X	X
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	V	O (3) - O (5)
Restauration	V	O (3)
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	O (3)
Hôtels	V	V
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (4)	O (4)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	O (6)	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V : Destinations de constructions autorisées

O : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE Us

Us. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Us. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **O (1) : Les extensions, annexes et piscines des logements déjà existants** sont autorisées à condition que :
 - × elles participent à l'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + nouvelles constructions).
 - × elles constituent des annexes et/ou des piscines aux logements existants, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol (existant + nouvelles constructions).
 - × Les piscines soient rattachées à un logement existant présent dans la zone ou toute autre zone du PLU.
- **O (2) :** Les constructions destinées aux **Logements** sont autorisées uniquement dans les niveaux supérieurs des constructions (et pas en rez-de-chaussée).
- **O (3) :** Les constructions destinées aux destinations d'**artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisées en rez-de-chaussée uniquement.
- **O (4) :** Les constructions destinées aux **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- **O (5) :** les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles soient destinées à des activités de commerces de proximité tels que défini dans le lexique
- **O (6) :** les constructions destinées à l'industrie sont autorisées à condition qu'elles soient destinées à des activités de réparation automobile (garage, carrosserie, montage de pneus) susceptible de générer des nuisances mais sous réserve d'intégration à l'environnement et de préservation des nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ou thermique, à condition d'être en toiture

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE Us

POUR LA ZONE Us1 ET Us2

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sur la base du nombre total de logements programmés, toute opération d'habitat doit respecter les obligations de production de logements suivantes :

- Pour les opérations comprenant 5 à 10 logements, elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur et 1 minimum) ou 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur et 2 minimum),
- Pour les opérations de plus de 10 logements, elles devront comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre entier supérieur et 3 minimum) et 30% de logements en accession à prix abordables (arrondi au nombre entier supérieur).

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE Us

Us - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de la partie 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

Us - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les dispositions de cette partie 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et les articles 2.1. (volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Us

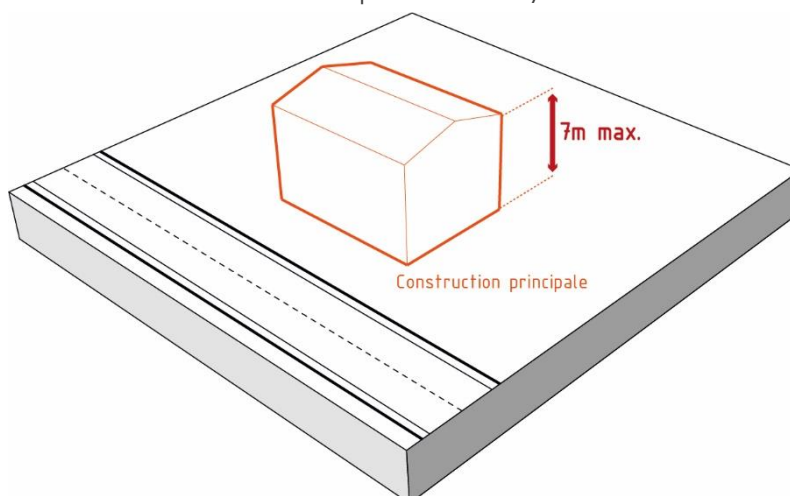
Us - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol telle que définie dans le lexique ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière, présente et contenue dans la zone.

Us - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

EN ZONE Us-0

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 7 m.

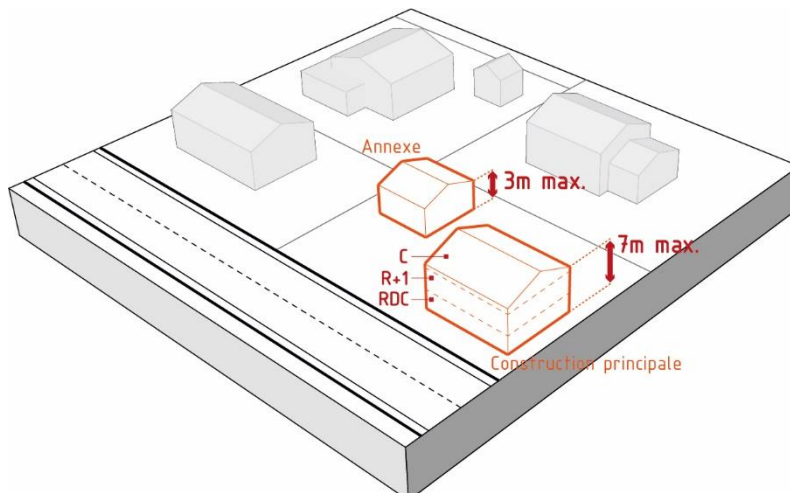


Pour les constructions à destination de logements, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau.

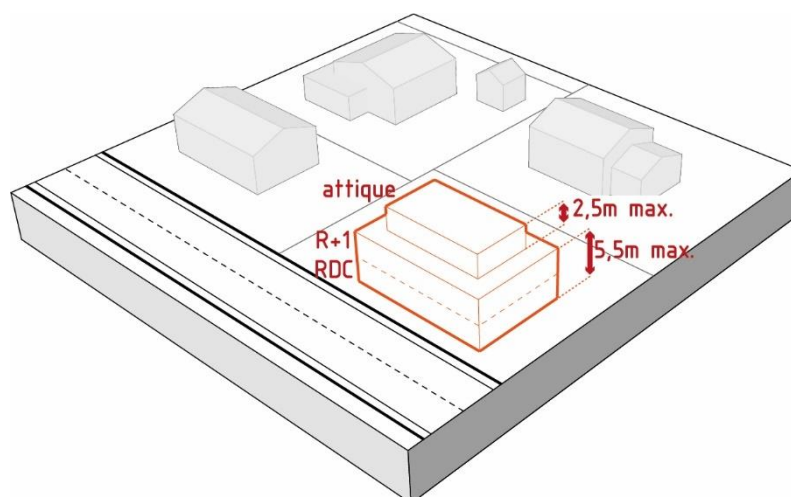
EN ZONE Us-1

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder :

- Soit 7 m et R+1+combles



- Soit R+1+attique avec 5,5 m maximum en façade et un dernier niveau présentant une hauteur maximum de 2,5 m maximum (au point le plus haut de la construction, hors élément technique).

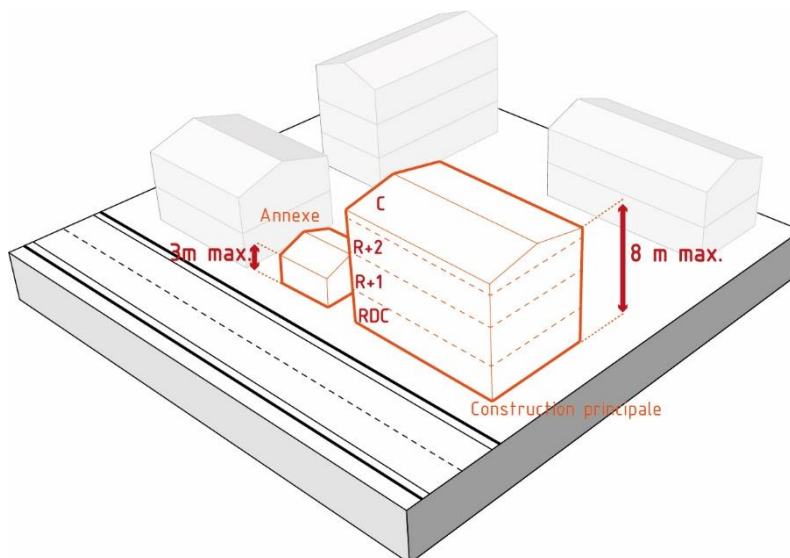


La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau.

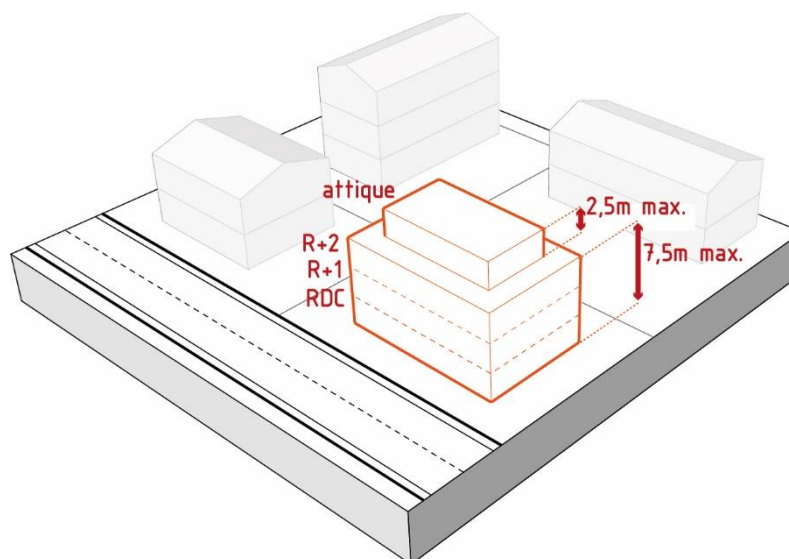
EN ZONE Us-2

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder :

- Soit 8 m et R+2+combles



- Soit R+2+attique avec 7,5 m maximum en façade et un dernier niveau présentant une hauteur maximum de 2,5 m maximum (au point le plus haut de la construction, hors élément technique). Dans ce cas (R+2+attique), un recul minimal de l'attique de 1,5m par rapport à toutes les façades doit être respecté.



La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres et un seul niveau.

DISPOSITIONS PARTICULIERES (POUR TOUS LES SECTEURS)

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur... pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

En cas d'extension limitée de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

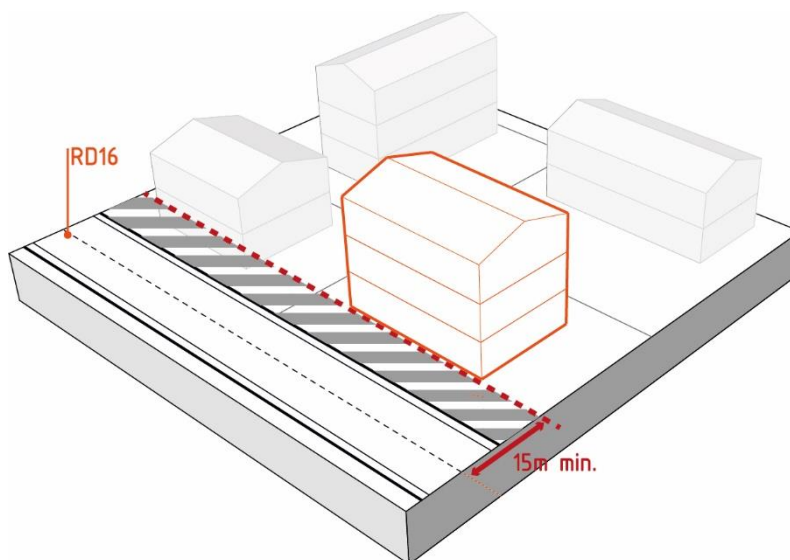
Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur du bâti nouveau pourra aller jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâti existant sur la propriété voisine.

Us - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

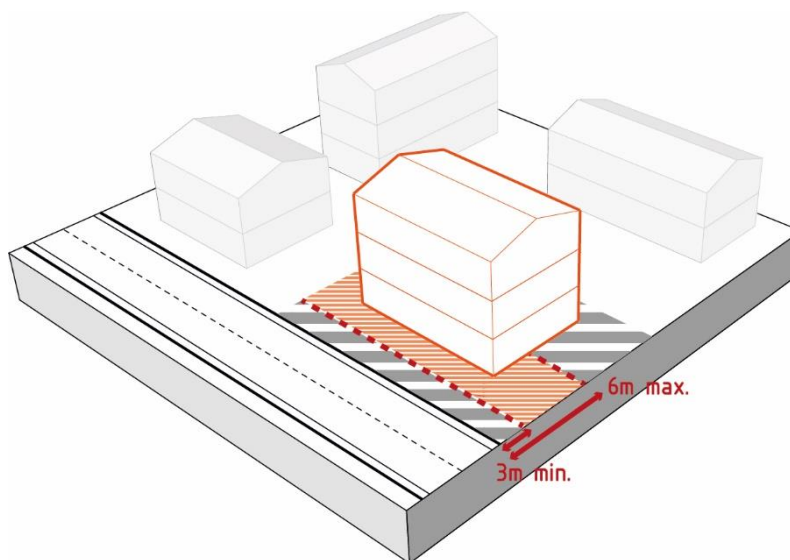
LE LONG DE LA RD16/AVENUE DE TOULOUSE

Le recul est de 15 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée.



AUTRES VOIES ET/OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 3 à 6m maximum par rapport à l'emprise de la voie.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

A l'intérieur des marges de reculement, peuvent être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement, protections solaires...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

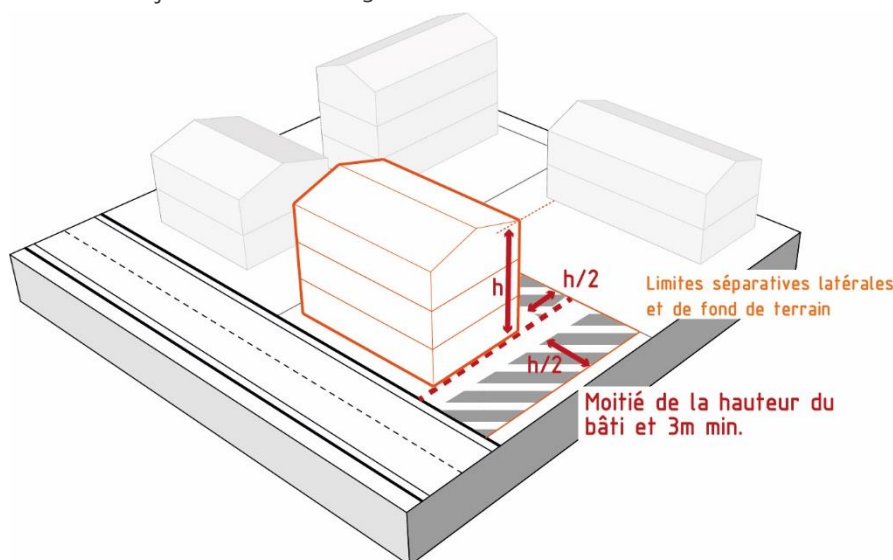
Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites de voies.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant, ou originel à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

US - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- Pour la construction des piscines, dont le nu intérieur du bassin doit être implanté en retrait d'au moins 1,5 mètres des limites.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE US

Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

Us. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

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

REGLEMENTATION DES BARDAGES

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 10% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

HARMONISATION DES FORMES DES FAÇADES

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

La végétalisation des façades (murs végétalisés, plantations en pied de mur, plantes grimpantes) compatible avec l'orientation « Favoriser la végétalisation du bâti pour en faire un support de biodiversité » de l'OAP Nature et Cadre de vie, est autorisée.

PERCEMENT DES FAÇADES

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent former de murs aveugles. Les linteaux des ouvertures seront alignés horizontalement.

Us. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

FORME ET ASPECT DES TOITURES

Voir le lexique pour les définitions des types de toitures.

Le tableau ci-dessous indique les formes de toitures autorisées et les aspects que chaque forme peut prendre si elle est autorisée.

Forme de toiture	Aspect de la toiture
Toiture à une seule pente	
Interdite	-
Pente nulle (<1%)	
Interdite	-
Toiture plate (pente 1-5%)	
Autorisée	Teinte du matériau de couverture blanche ou comprise dans les teintes de la <u>palette des matériaux</u> du CRAUP Peut faire l'objet d'une végétalisation (voir OAP TVB/Biodiversité)
Toiture rampante (5-15%)	
Interdite	-
Toiture inclinée (pente >15%)	
Autorisée uniquement si pente comprise entre 30 et 35%	Matériau de couverture uniquement de type tuile canal ou similaire, de teinte rouge ou rouge vieilli

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra :

- Soit respecter la pente et la teinte de la toiture existante
- Soit être traitée en toiture plate ou à pente nulle, sous réserve de respecter les règles relatives à l'aspect des toitures

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis sur les toitures sous réserve :

- Sur les toitures inclinées : d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci.

- Sur les toitures plates ou à pente nulle : d'être inclinés selon une pente de 25° (46%) maximum et sans dépasser la limite supérieure de l'acrotère de plus de 50 cm.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux annexes de moins de 20 m².

Us. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée.

Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation pourront être regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Us. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Us. TRAITEMENT DES CLOTURES

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les clôtures présentant des aspects fil barbelé, canisse synthétique, toile plastifiée, béton préfabriqué sont interdites.

FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES SUR VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE

Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).

Les piliers des portails n'excéderont pas 2 m de hauteur.



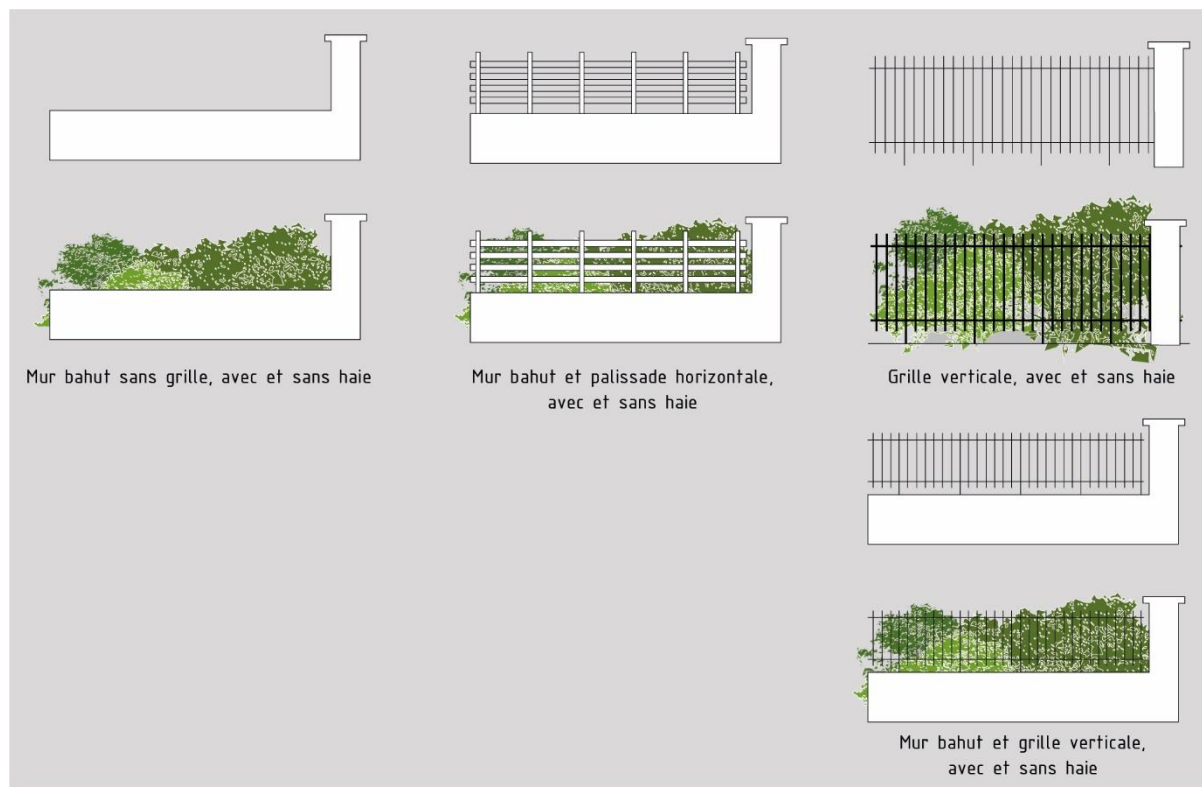
Les clôtures sur voie et emprise publique doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,70 m.

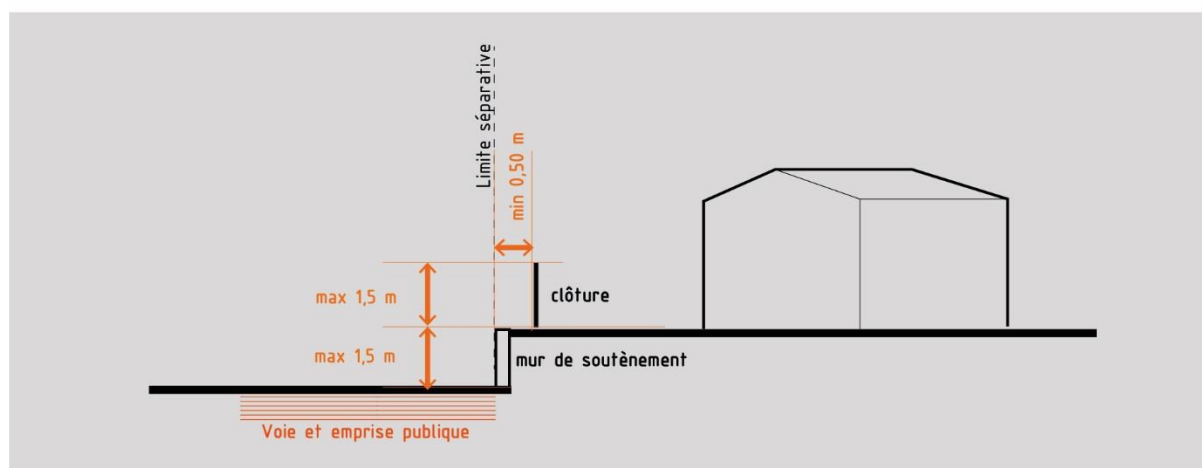
Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.

Les dispositifs à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...) horizontaux ne sont autorisés que s'ils sont accompagnés d'un mur bahut.

Les grillages (type agricole, à mouton, lapin, etc.) sont interdits.

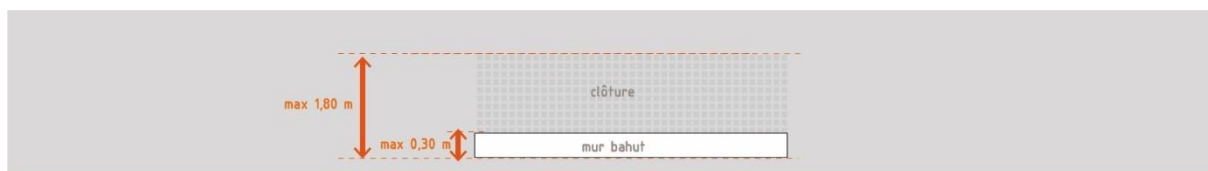


En cas de mur de soutènement implanté en limite, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE

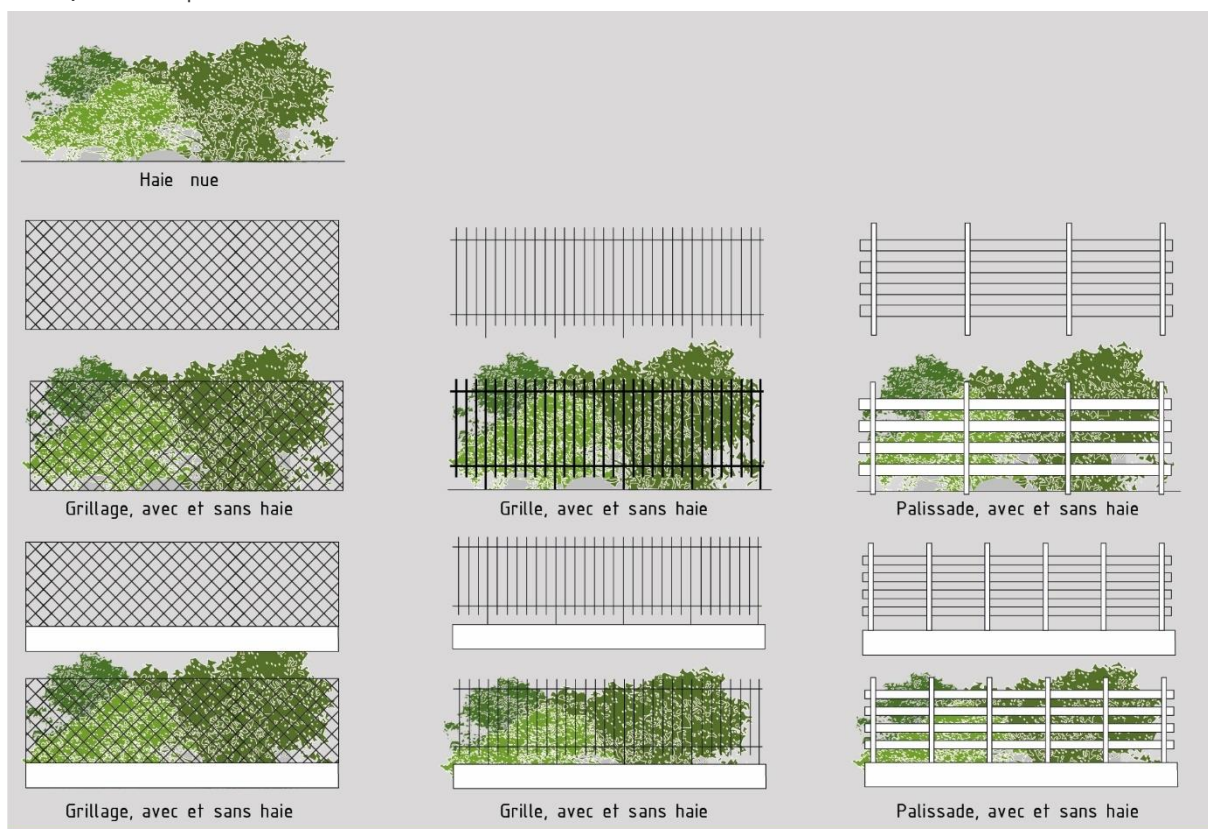
Les clôtures sur limite séparative et de fond de terrain ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).



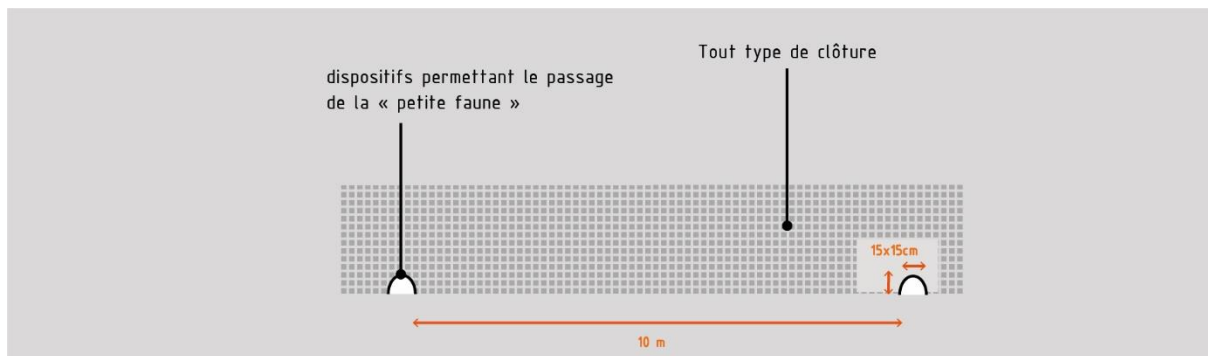
Les clôtures peuvent intégrer un mur-bahut d'une hauteur maximale de 30 cm, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,30 m.

Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.



Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sur limite séparative situées en limite d'une zone A ou N doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Cette règle ne s'applique pas pour les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières, qui peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Pour ces cas de figure, les règles ci-dessous sont applicables.

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel) et doivent être constituées

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées
- soit par une clôture herbagère ou « grillage à mouton » (maille large) accompagnée d'une haie multistrate

Les 2 conditions sont cumulables.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE Us

Us - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations devront se faire en respectant les recommandations de la Charte de l'Arbre du Sicoval (fiche « les plantations ») en annexe de ce règlement, notamment en matière :

- De préparation du terrain
- De l'adaptation de la plantation
- Du choix des arbres (jeune plant, baliveau, arbre-tige)
- Du conditionnement de ces arbres
- De la technique de plantation
- De leur suivi et de leur entretien

Us - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

EXIGENCES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par 2 nouvelle(s) plantation(s) sur l'unité foncière du projet.

Les espaces libres de construction et privés devront compter au moins un arbre planté par tranches de 100 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

SURFACE DE PLEINE TERRE

A minima 20% de l'unité foncière du projet doit être maintenu en espace de pleine terre aménagé, planté et entretenu.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

NR

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE Us

Us - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction ne créant pas de logement supplémentaire pour le surplus du stationnement requis ;
- à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

PARKING VISITEUR

Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera en particulier sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre des transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

A minima, 1 place de stationnement visiteurs est attendue par tranche de 3 logements ou 3 lots.

TRANSFORMATION D'UN GARAGE

Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable, un espace offrant les mêmes capacités de stationnement, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être aménagé sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

Us - EXIGENCES MINIMALES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

ZONE Us	Exigences de stationnement
Habitation	
Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'Etat	1 place par logement créé
Logement	2 places minimum par logement dont une en surface 1 place visiteur supplémentaire pour 3 logements ou lots, à aménager sur les espaces communs pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins 3 lots ou logements - Pour les constructions et opérations comprenant plus de 5 logements, 2 places minimum de stationnement pour les vélos par logement
Hébergement	1 emplacement par place d'hébergement
- Commerce et activité de service - Équipements d'intérêt collectif et services publics	
- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hôtel - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Us - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Se reporter également à l'OAP Cadre de vie – Partie « Desserte et stationnement »

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés en dehors des voies et espaces publics.

SURFACES ET REVETEMENT

Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

PLANTATIONS

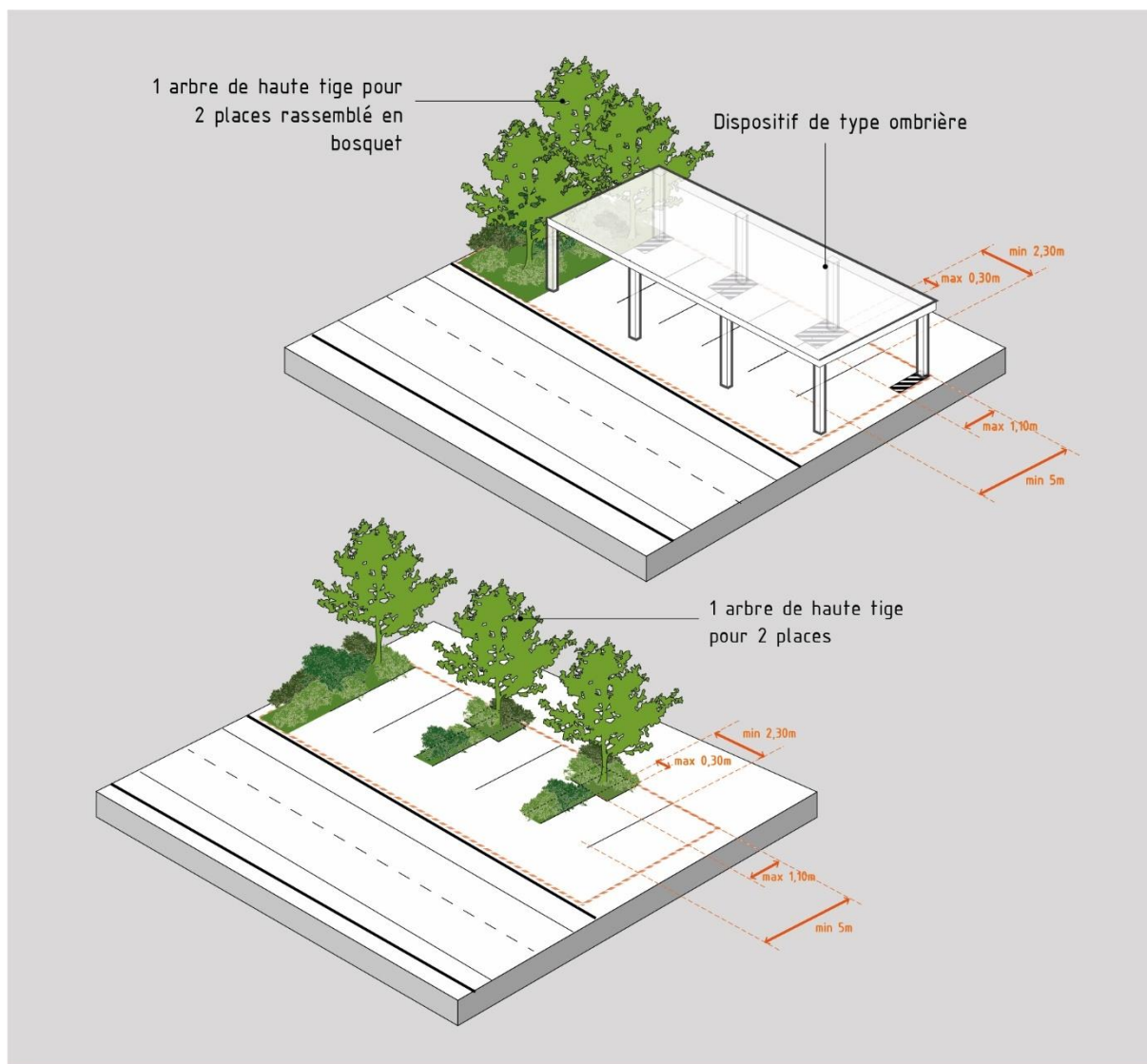
Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants.

La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).



PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE Us

CF. DISPOSITIONS COMMUNES.

DISPOSITIONS UPV

La zone Upv correspond au secteur destiné à accueillir des champs de panneaux photovoltaïques.

PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE UPV**ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE UPV**

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

ZONE Upv	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (1)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Destinations de constructions autorisées

O : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE UPV

UPV. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

UPV. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **O (1) :** Les constructions destinées aux **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les installations liées à la production d'énergie photovoltaïque

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE UPV

NR.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE UPV

UPV - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

NR.

UPV - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

NR.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UPV

UPV - EMPRISE AU SOL

NR.

UPV - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NR.

UPV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

NR.

UPV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NR.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE UPV

UPV. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

NR.

UPV. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

NR.

UPV. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

NR.

UPV. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les locaux techniques ou installations techniques doivent faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte les constructions voisines et la structure végétale existante.

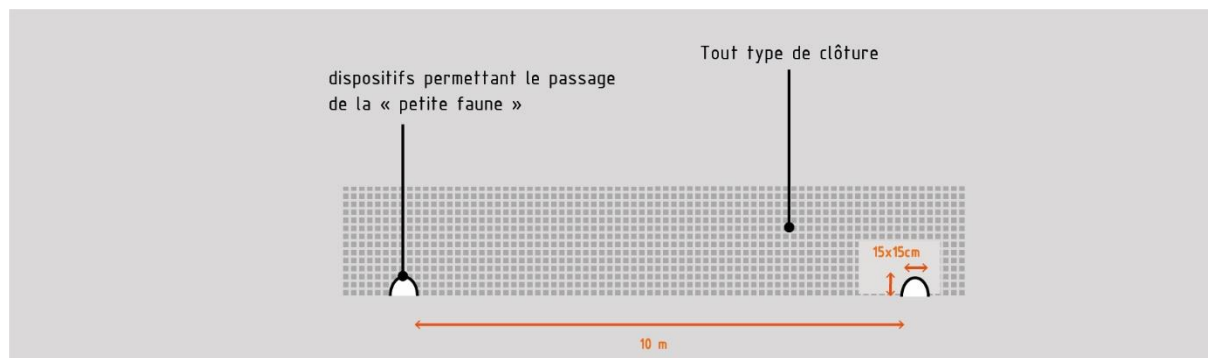
Les équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

UPV. TRAITEMENT DES CLOTURES

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

Les clôtures présentant des aspects fil barbelé, canisse synthétique, toile plastifiée, béton préfabriqué sont interdites.

Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les clôtures sur limite séparative situées en limite d'une zone A ou N doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UPV

UPV - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

NR.

UPV - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

EXIGENCES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

NR.

SURFACE DE PLEINE TERRE

NR.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

NR.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE UPV

UG - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent à tout projet de construction.

UPV - EXIGENCES MINIMALES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Destinations ZONE Upv	Exigences de stationnement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

UPV - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

NR.

PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE UPV

NR.

DISPOSITIONS AU1

La zone AU1 correspond au secteur Capitouls/Plaine des sports.

Cette zone ne fait pas l'objet de dispositions spécifiques en dehors des dispositions communes.

Il convient de se référer à l'OAP sectorielle « Capitouls – Plaine des sports ». Cette OAP de secteur d'aménagement fixe les principes d'aménagement à respecter.

DISPOSITIONS AU0

La zone AU0 correspond au secteur Sauzat.

Cette zone ne fait pas l'objet de dispositions spécifiques en dehors des dispositions communes.

Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que suite à une modification du PLU. Elle ne pourra, pour respecter les limites de consommation foncière, être ouverte qu'après 2031.

Cette OAP de secteur d'aménagement fixe les principes d'aménagement à respecter.

DISPOSITIONS A

La zone A correspond aux espaces dédiés principalement à l'agriculture majoritairement occupés sur la commune par de grandes cultures céréalières.

Ces espaces se localisent dans la plaine de l'Hers au sud-ouest de la commune et sur les collines au nord et à l'est.

Un sous-secteur spécifique Af est instauré pour permettre la mise en place de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, dans un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).



PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE A

ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE A

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

	ZONE A	ZONE Af
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	V	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	O (1)	O (5)
Hébergement	X	X
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	O (2)	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (3)	O (3)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	O (2)	X
Entrepôts	X	X
Bureau	O (4)	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V : Destinations de constructions autorisées

O : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE A

A. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions

A. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **O (1)** : la création de **logements** associés à l'activité agricole est autorisée à condition que leur présence soit liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole, forestière ou pastorale
- **O (1)** : les **extensions, les annexes et les piscines** sont autorisées à condition :
 - × Que les extensions participent à l'aménagement, la restauration, l'extension et la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation, sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol (existant + extension)
 - × que les annexes et piscines soient rattachées à un logement existant, qu'elles se situent dans un rayon de 10 m maximum (Cf. schéma ci-dessus, avec 10 m comme distance max.) et qu'elles ne génèrent pas une surface de plancher et une emprise au sol totale de plus de 50 m² (annexes et piscines).
- **O (2)** : Les **constructions destinées à l'artisanat et / ou au commerce de détail et à l'industrie** sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- **O (3)** : Les constructions destinées aux **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **O (4)** : les **changements de destination, les extensions et annexes aux bâtiments existants, à destination de bureaux** sont autorisées à condition :
 - × qu'ils soient identifiés sur le règlement graphique
 - × que la surface de plancher créée (extensions et annexes comprises) n'excède pas 200 m².
- **O (5)** : **dans la zone Af**, la création de **logements est autorisée à condition** :
 - × Que les constructions, extensions et annexes soient destinées à l'habitat des gens du voyage sur des terrains familiaux
 - × Que les constructions n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol (existant + extension et annexes)
- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ou thermique, à condition d'être en toiture
- L'aménagement et l'extension des installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE A

NR.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE A

A - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

Sans objet.

A - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les dispositions de cette partie 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

A - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, exceptée pour les destinations de construction suivantes.

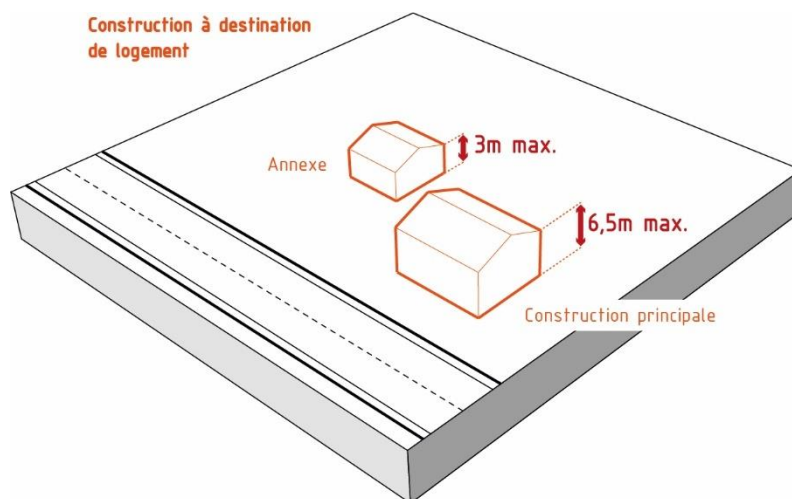
LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE LOGEMENTS

Ces constructions ne peuvent générer une emprise au sol totale de plus de 200 m², comprenant les constructions principales, les extensions, leurs annexes et les piscines.

A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

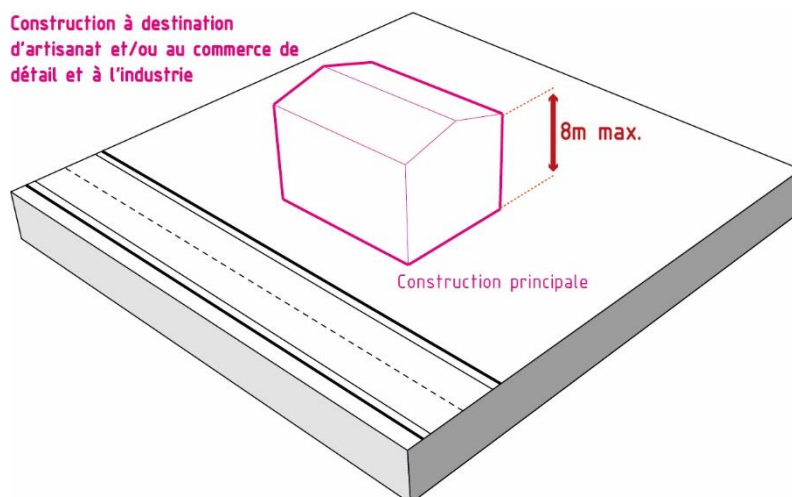
POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE LOGEMENT ET DE BUREAU

- La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6,5 mètres.
- La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres.
- Dans le cas de l'aménagement, la restauration, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes à destination de logement, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra pas excéder la hauteur maximale observée du bâtiment existant, lorsqu'elle est supérieure à 6,5 mètres.



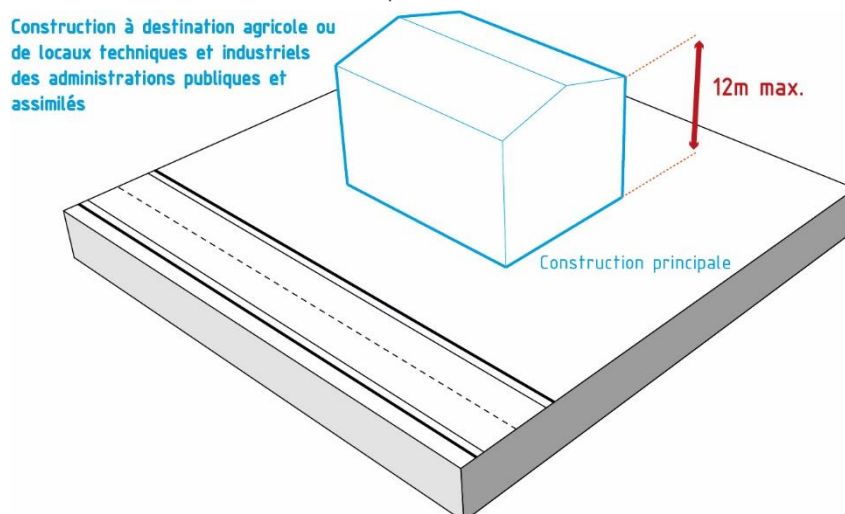
POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'ARTISANAT ET / OU AU COMMERCE DE DÉTAIL, A L'INDUSTRIE

- La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 8 mètres.



POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET AUX LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

- La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 12 mètres.



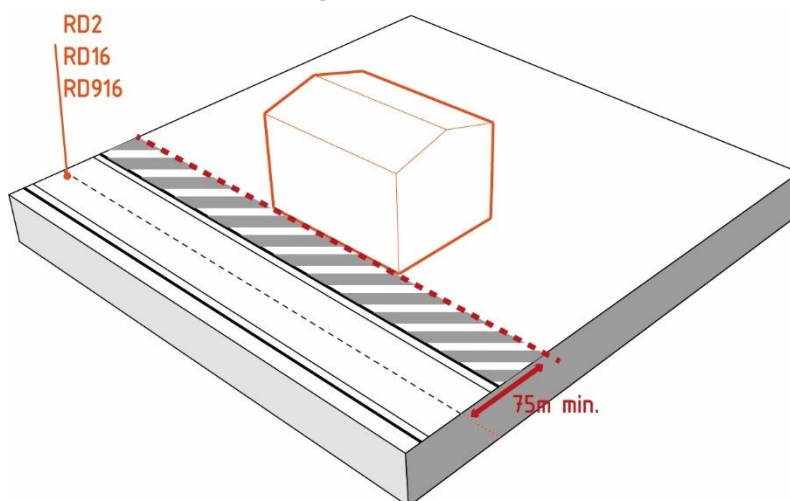
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur... pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

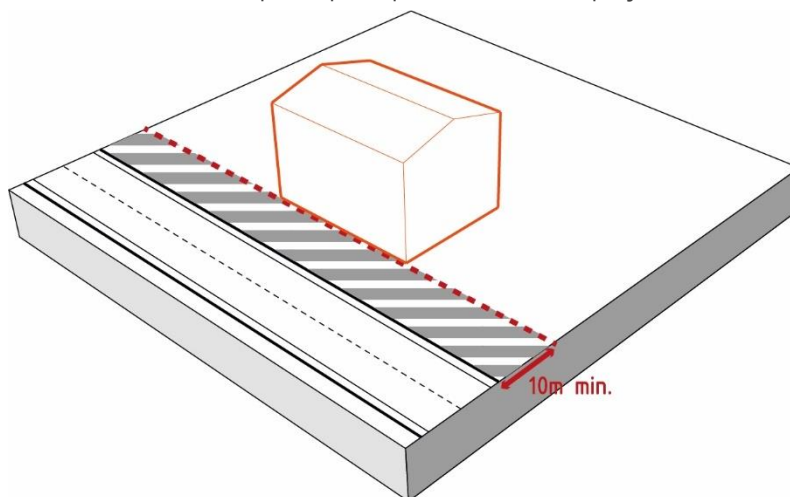
A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux avec un recul minimal de 75m par rapport à l'axe des RD2, RD16 et RD916.



Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux avec un recul minimal de 10m par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites de voies.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

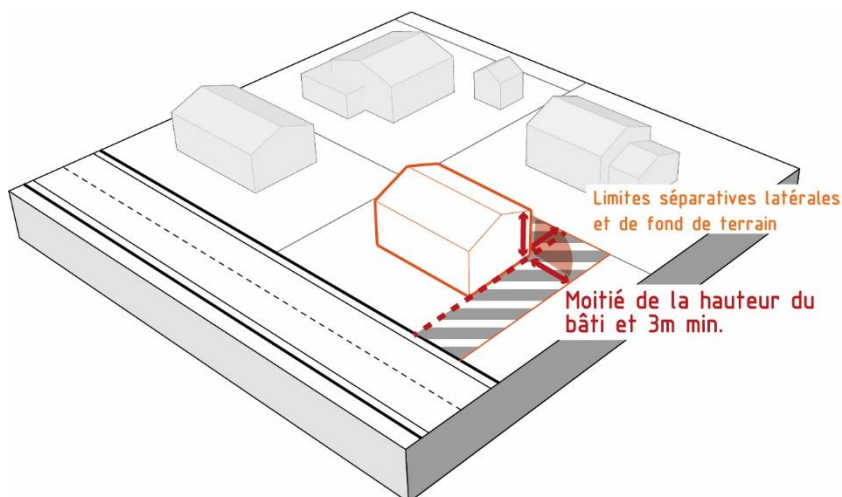
- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant, ou originel à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique

compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

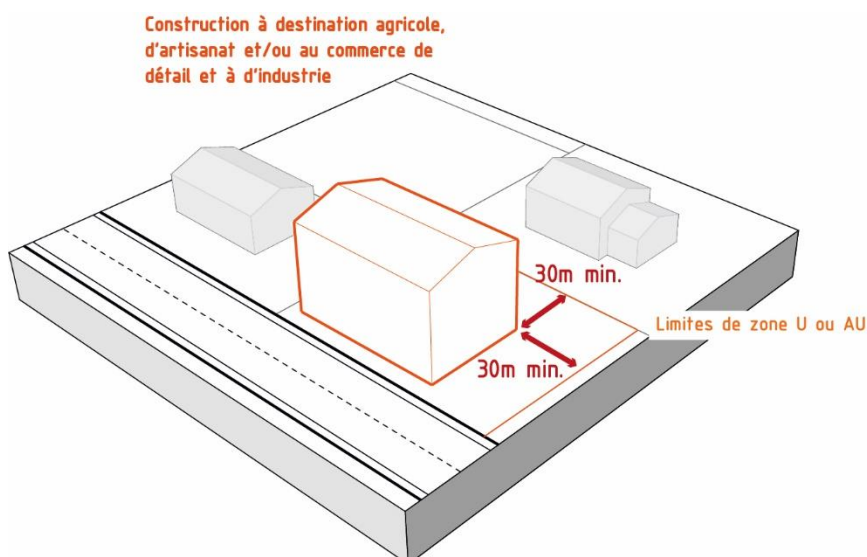
POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE LOGEMENT ET DE BUREAU

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE, D'ARTISANAT ET / OU AU COMMERCE DE DETAIL ET A L'INDUSTRIE

Sous réserve d'autres législations plus contraignantes, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 30 m des limites.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NR.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE A

Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

A. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings,...) est interdit.

REGLEMENTATION DES BARDAGES

Non réglementé sauf pour les constructions à destination de logement.

POUR LES DESTINATIONS A DESTINATION DE LOGEMENT

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 10% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

HARMONISATION DES FORMES DES FAÇADES

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

PERCEMENT DES FAÇADES

Non réglementé sauf pour les constructions à destination de logement.

POUR LES DESTINATIONS A DESTINATION DE LOGEMENT

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent former de murs aveugles. Les linteaux des ouvertures seront alignés horizontalement.

A. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

FORME ET ASPECT DES TOITURES

Voir le lexique pour les définitions des types de toitures.

Le tableau ci-dessous indique les formes de toitures autorisées et les aspects que chaque forme peut prendre si elle est autorisée.

Forme de toiture	Aspect de la toiture
Toiture à une seule pente	

Interdite	-
Pente nulle (<1%)	
Interdite	-
Toiture plate (pente 1-5%)	
Autorisée uniquement pour les constructions destinées à l'artisanat et / ou au commerce de détail, à l'industrie	-
Toiture rampante (5-15%)	
Interdite	-
Toiture inclinée (pente >15%)	
Autorisée uniquement si pente comprise entre 30 et 35%	Pour les destinations à destination de logement uniquement : matériau de couverture uniquement de type tuile canal ou similaire, de teinte rouge ou rouge vieilli

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis sur les toitures sous réserve :

- Sur les toitures inclinées : d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci.
- Sur les toitures plates ou à pente nulle : d'être inclinés selon une pente de 25° (46%) maximum et sans dépasser la limite supérieure de l'acrotère de plus de 50 cm.

Cette dernière disposition ne s'applique pas à la zone Apv où les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques) sont admis en dehors des toitures).

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux annexes de moins de 20 m².

A. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée.

Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation pourront être regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

A. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

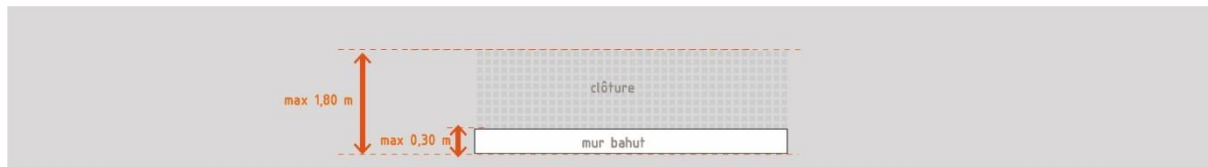
A. TRAITEMENT DES CLOTURES

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les clôtures présentant des aspects canisse synthétique, toile plastifiée, béton préfabriqué sont interdites.

FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES

Les clôtures sur limite séparative ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).



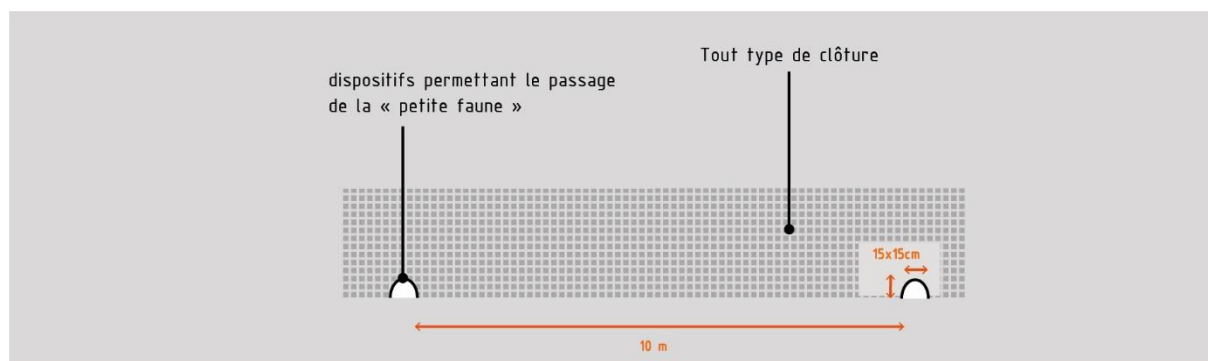
Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (rambarde, barreaudage, palissade...)
- soit d'un mur bahut maçonné, d'une hauteur maximale de 0,30 m.

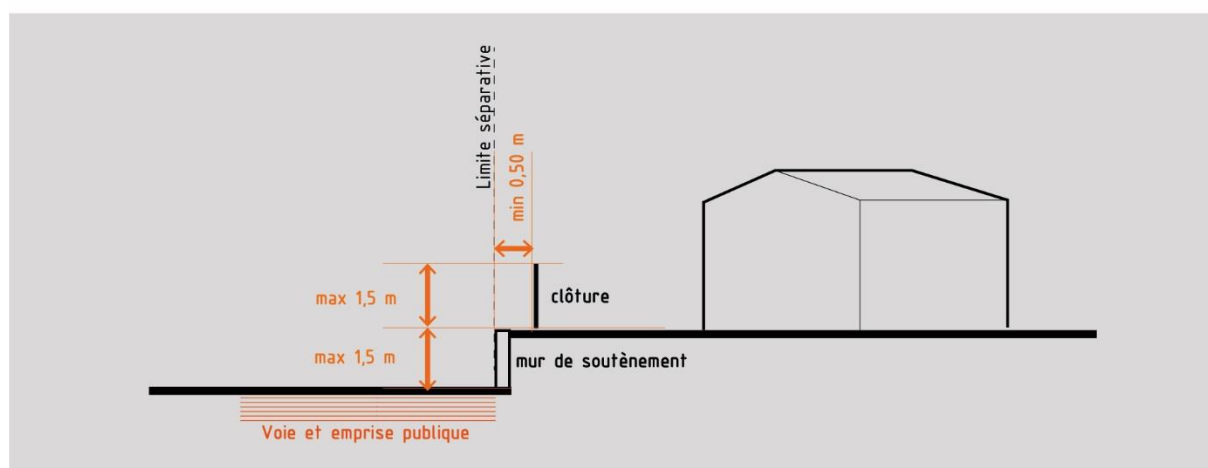
Les 3 conditions sont cumulables : haie + dispositif à claire-voie, haie + mur bahut, dispositif à claire-voie + mur bahut, haie + dispositif à claire-voie + mur bahut.



Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



En cas de mur de soutènement implanté en limite, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

A - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations devront se faire en respectant les recommandations de la Charte de l'Arbre du Sicoval (fiche « les plantations ») en annexe de ce règlement, notamment en matière :

- De préparation du terrain
- De l'adaptation de la plantation
- Du choix des arbres (jeune plant, baliveau, arbre-tige)
- Du conditionnement de ces arbres
- De la technique de plantation
- De leur suivi et de leur entretien

A - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

EXIGENCES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par 2 nouvelle(s) plantation(s) sur l'unité foncière du projet.

SURFACE DE PLEINE TERRE

NR.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

NR.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE A

A - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction ne créant pas de logement supplémentaire pour le surplus du stationnement requis ;
- à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

A - EXIGENCES MINIMALES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour la destination logement, il est exigé 2 places minimum par logement.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature de la destination de la construction et du type d'activité, du taux et du rythme de leur fréquentation, des effectifs du personnel de ces activités ou administrations, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement, de l'usage de la construction, sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

A - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Se reporter également à l'OAP Cadre de vie – Partie « Desserte et stationnement »

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés en dehors des voies et espaces publics.

SURFACES ET REVETEMENT

Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

PLANTATIONS

Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

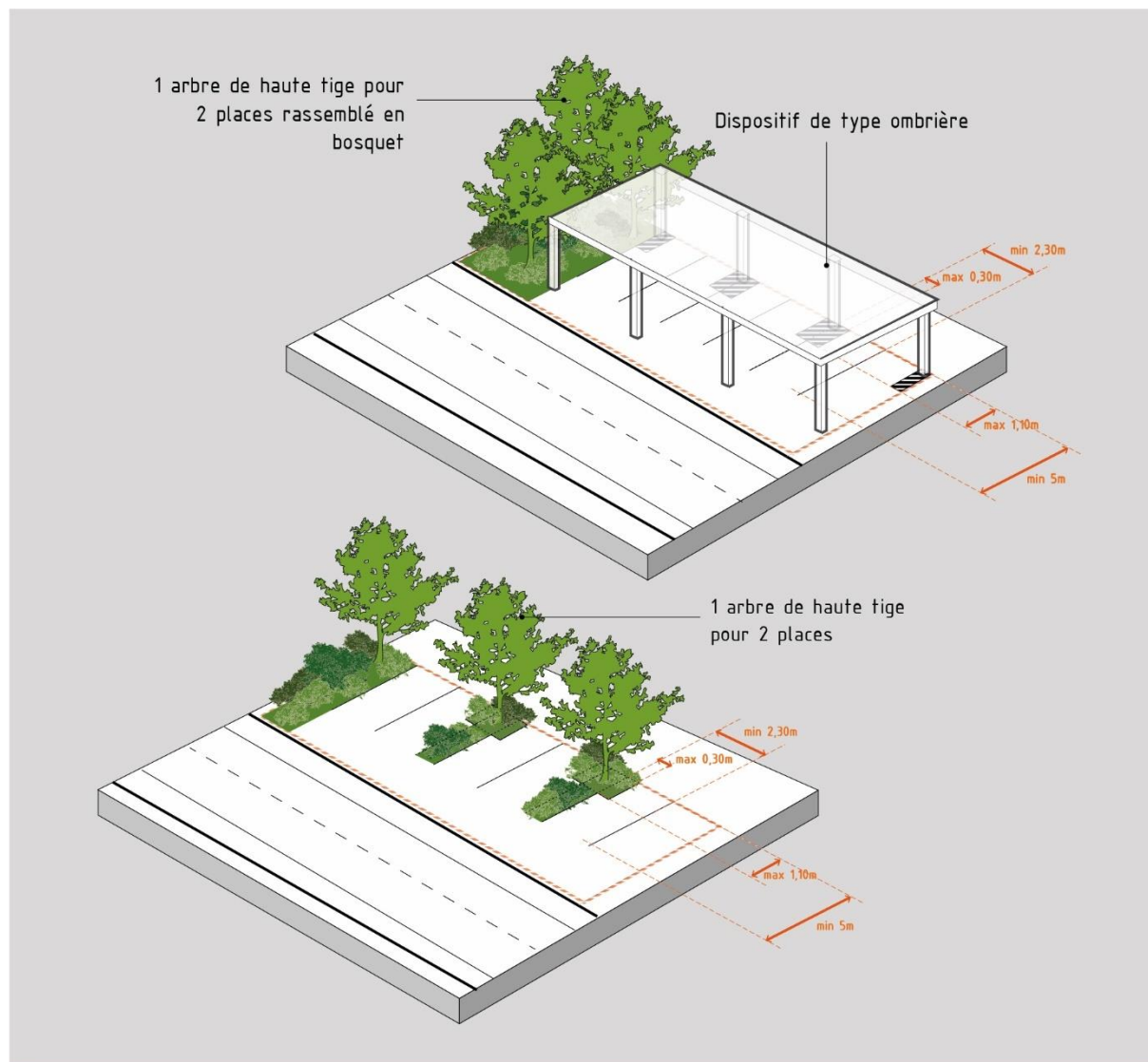
Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants.

La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aires de stationnement dédiés aux véhicules professionnels (poids lourds, engins spécifiques liés aux activités économiques).



PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE A

CF. DISPOSITIONS COMMUNES.

DISPOSITIONS N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.



PARTIE 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES EN ZONE N**ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS EN ZONE N**

Au sein du secteur, les destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau présent ci-après.

ZONE N	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	O (1)
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (2)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Destinations de constructions autorisées

O (1) : Destinations de constructions autorisées sous conditions (article 1.2)

X : Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

ARTICLE 1.2. : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES EN ZONE N

N. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

N. SONT AUTORISEES SOUS CONDITION LES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SUIVANTES :

- **O (1) :** les **extensions et les annexes** aux logements déjà existants lors de l'approbation du plan sont autorisées à condition :
 - × elles participent à l'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol (existant + extension + annexes).
 - × Que les piscines soient rattachées à un logement existant et qu'elles ne génèrent pas une surface de plancher et une emprise au sol de plus de 50 m²
- **O (2) :** Les constructions destinées aux **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque ou thermique, à condition d'être en toiture

ARTICLE 1.3. : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE EN ZONE N

NR.

PARTIE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE N

N - APPLICATION DES REGLES LOT PAR LOT

Sans objet.

N - CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les dispositions de cette partie 2 (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) et les articles 2.1. (Volumétrie et implantation des constructions), 2.2. (Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), 2.3. (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) et 2.4. (Stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N

N - EMPRISE AU SOL

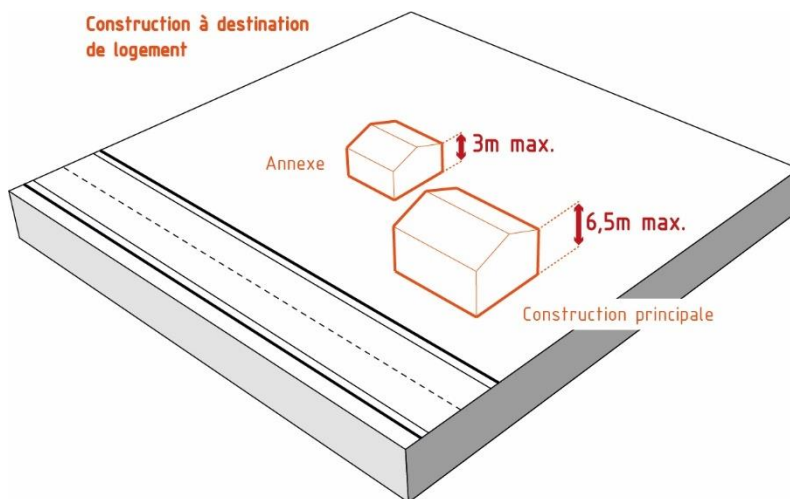
L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, exceptée pour les destinations de logements pour lesquelles les constructions ne peuvent générer une emprise au sol totale de plus de 200 m², comprenant les constructions principales, les extensions, leurs annexes et les piscines.

N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6,5 mètres.

La hauteur maximale des annexes aux constructions principales ne pourra pas excéder 3 mètres.

Dans le cas de l'aménagement, la restauration, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes à destination de logement, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra pas excéder la hauteur maximale observée du bâtiment existant, lorsqu'elle est supérieure à 6,5 mètres.



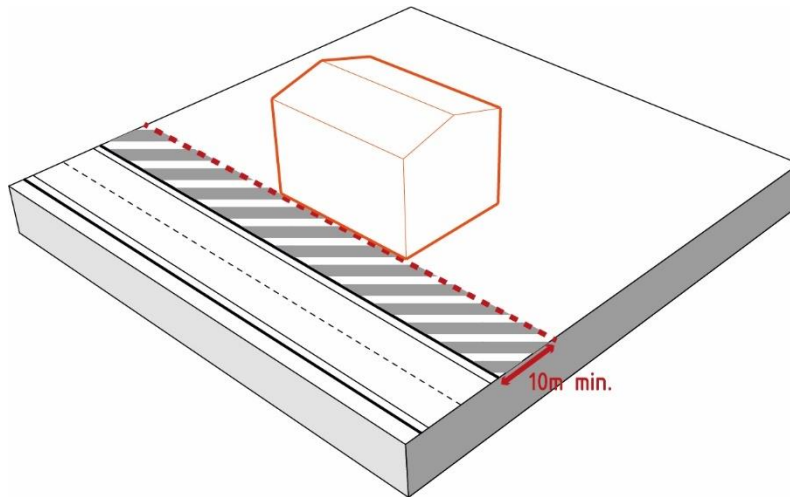
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur... pour autant, leur intégration architecturale à la construction et paysagère sur le site devra être recherchée.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux avec un recul minimal de 10m par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes ou projetées.



DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites de voies.

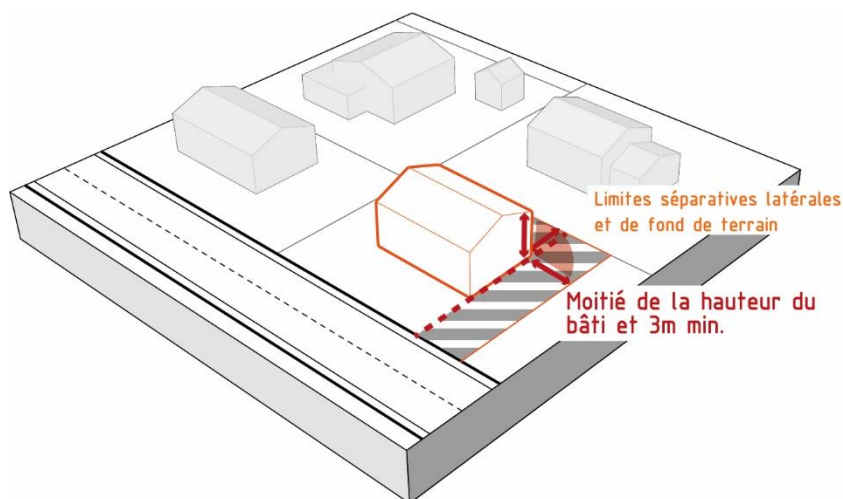
Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant, ou originel à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION DE LOGEMENT

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées en cas d'aménagement, modification, extension ou reconstruction de constructions existantes : l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier, à la discrétion de l'autorité publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.

N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NR.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE EN ZONE N

Il est recommandé de suivre le Cahier de Recommandations Architecturales Urbanistiques et Paysagères (dénommé CRAUP dans la suite du règlement) du Sicoval, annexé au PLU.

N. ASPECTS, COULEURS ET FORME DES FAÇADES ET DES MENUISERIES

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec les recommandations du CRAUP.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings,...) est interdit.

REGLEMENTATION DES BARDAGES

Non réglementé sauf pour les constructions à destination de logement.

POUR LES DESTINATIONS A DESTINATION DE LOGEMENT

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 10% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

HARMONISATION DES FORMES DES FAÇADES

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

PERCEMENT DES FAÇADES

Non règlementé sauf pour les constructions à destination de logement.

POUR LES DESTINATIONS A DESTINATION DE LOGEMENT

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent former de murs aveugles.
Les linteaux des ouvertures seront alignés horizontalement.

N. TRAITEMENT DES COUVERTURES ET DES TOITURES

FORME ET ASPECT DES TOITURES

Voir le lexique pour les définitions des types de toitures.

Le tableau ci-dessous indique les formes de toitures autorisées et les aspects que chaque forme peut prendre si elle est autorisée.

Forme de toiture	Aspect de la toiture
Toiture à une seule pente	
Interdite	-
Pente nulle (<1%)	
Interdite	-
Toiture plate (pente 1-5%)	
Interdite	-
Toiture rampante (5-15%)	
Interdite	-
Toiture inclinée (pente >15%)	
Autorisée uniquement si pente comprise entre 30 et 35%	Pour les destinations à destination de logement uniquement : matériau de couverture uniquement de type tuile canal ou similaire, de teinte rouge ou rouge vieilli

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis sur les toitures sous réserve d'être positionnés au plus près et parallèlement à celle-ci.

CAS PARTICULIERS

Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux annexes de moins de 20 m².

N. TRAITEMENT DES ELEMENTS ACCESSOIRES ET LOCAUX TECHNIQUES

Les accessoires de constructions (antennes, conduits de fumées, ...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public. Leur intégration aux constructions devra être recherchée.

Le positionnement des unités extérieures des dispositifs de climatisation sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdit.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation pourront être regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

N. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une démarche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

N. TRAITEMENT DES CLOTURES

Un soin particulier doit être réservé au traitement des clôtures, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les clôtures présentant des aspects fil barbelé, canisse synthétique, toile plastifiée, béton préfabriqué sont interdites.

REGLE GENERALE EN ZONE N

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Cette règle ne s'applique pas pour les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières, qui peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. Pour ces cas de figure, les règles ci-dessous sont applicables.

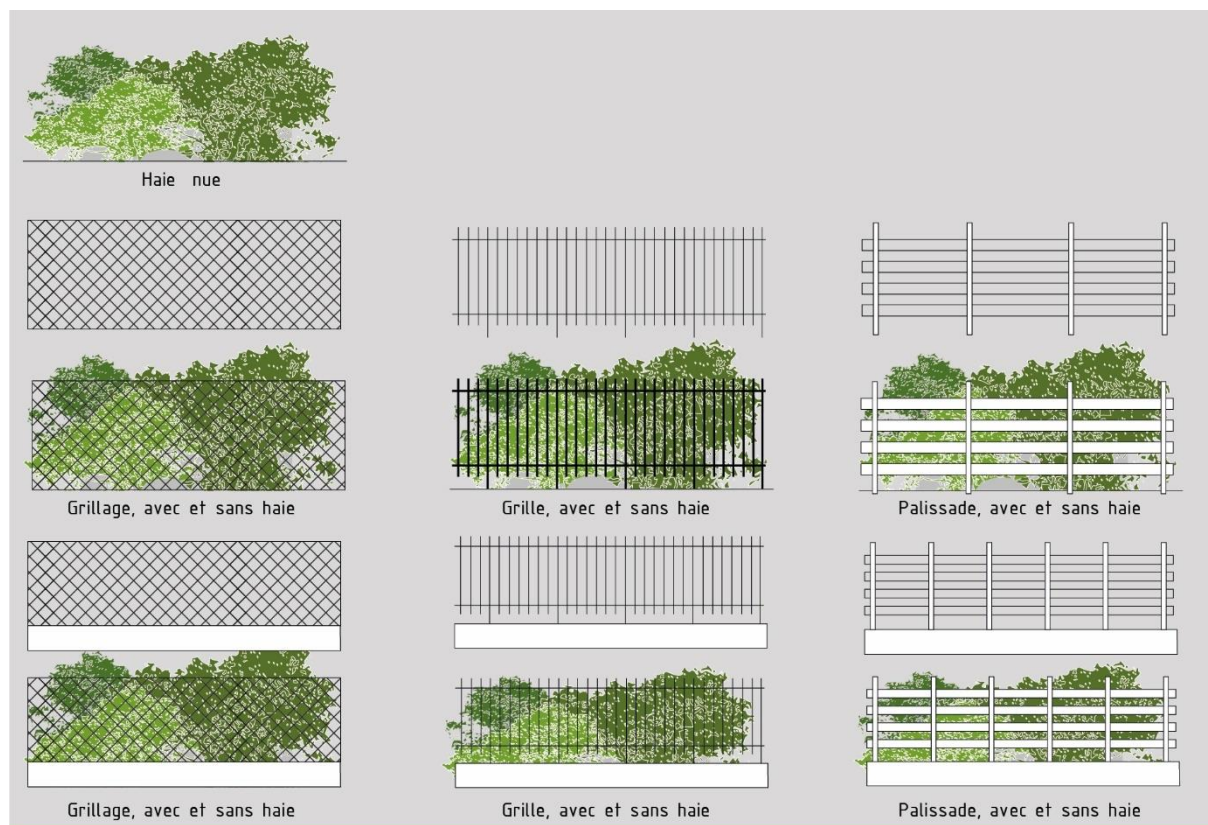
FORMES ET COMPOSITION DES CLOTURES

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur (mesure par rapport au terrain naturel).

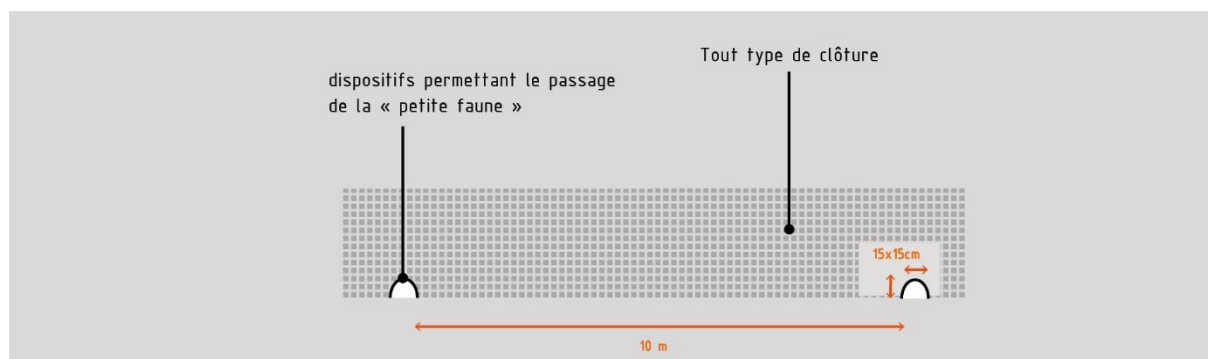


Les clôtures peuvent intégrer un mur-bahut d'une hauteur maximale de 30 cm, et doivent être constituées :

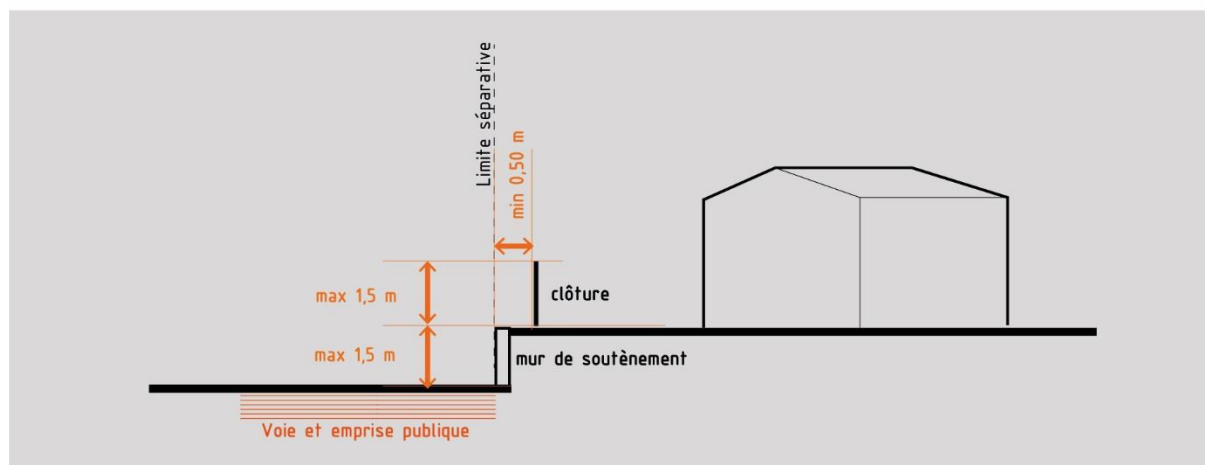
- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grillage, rambarde, palissade...) doublés ou non d'une haie végétale



Ces clôtures devront faire l'objet de dispositifs permettant le passage de la « petite faune » en créant des ouvertures d'au moins 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m.



En cas de mur de soutènement implanté en limite, celui-ci ne pourra dépasser 1,50 m de hauteur. Il pourra être doublé d'un grillage accompagné ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m, en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport à la limite sur voie ou d'emprise publique.



ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N

N - QUALITE ET PROTECTION DES PLANTATIONS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations devront se faire en respectant les recommandations de la Charte de l'Arbre du Sicoval (fiche « les plantations ») en annexe de ce règlement, notamment en matière :

- De préparation du terrain
- De l'adaptation de la plantation
- Du choix des arbres (jeune plant, baliveau, arbre-tige)
- Du conditionnement de ces arbres
- De la technique de plantation
- De leur suivi et de leur entretien

N - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES VEGETALISES

EXIGENCES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par 2 nouvelle(s) plantation(s) sur l'unité foncière du projet.

SURFACE DE PLEINE TERRE

NR.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

NR.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT EN ZONE N

N - STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES : CHAMP D'APPLICATION

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, s'appliquent :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction ne créant pas de logement supplémentaire pour le surplus du stationnement requis ;
- à tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

N - EXIGENCES MINIMALES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour la destination logement, il est exigé 2 places minimum par logement.

N - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Se reporter également à l'OAP Cadre de vie – Partie « Desserte et stationnement »

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés en dehors des voies et espaces publics.

SURFACES ET REVETEMENT

Les aires de stationnements gérées en aérien ne peuvent excéder une superficie de plus de 30 % de l'unité foncière.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à maintenir la perméabilité des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

PLANTATIONS

Les espaces de stationnement de plus de 4 places regroupées devront être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres déjà existants et conservés sur les espaces de stationnement viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

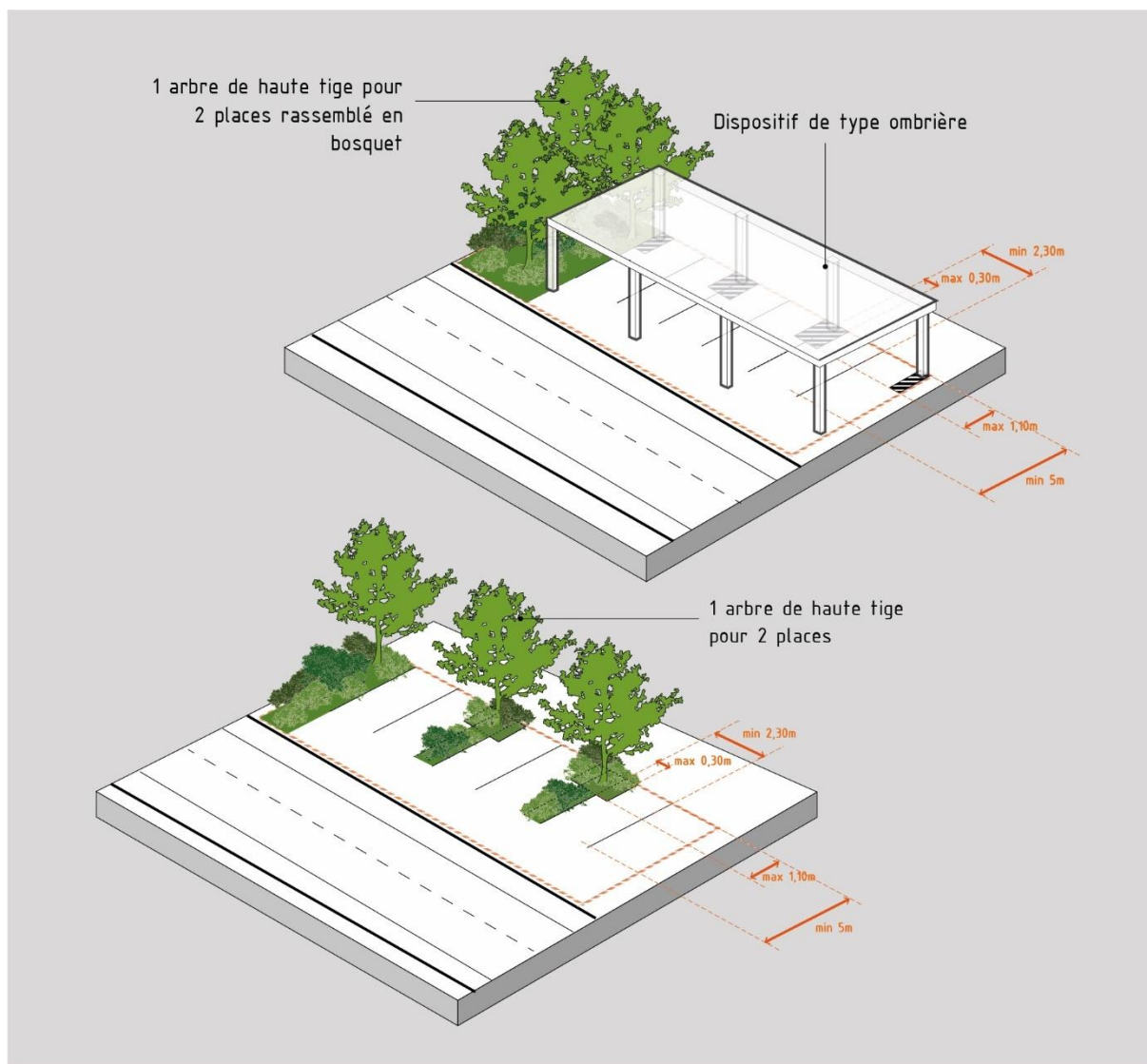
Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

DIMENSIONNEMENT DES EMPLACEMENTS

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2m30 n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants.

La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30m sur une longueur de 1,10 m prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aires de stationnement dédiés aux véhicules professionnels (poids lourds, engins spécifiques liés aux activités économiques).



PARTIE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX EN ZONE N

CF. DISPOSITIONS COMMUNES.