

COMMUNE DU FOUSSERET (HAUTE-GARONNE)

**PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION ALLEE N°1**

REGLEMENT ECRIT



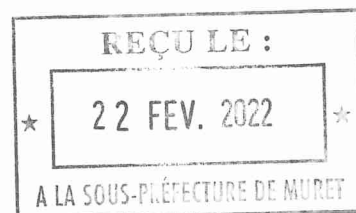
Projet arrêté le 09/02/2021
Enquête publique du 25/10/2021 au 10/11/2021
Révision allégée n°1 approuvée le 08/02/2022

COMMUNE DU FOUSSERET (HAUTE-GARONNE)

MODIFICATION N°2

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT



Enquête publique du 25/10/2021 au 10/11/2021
Modification n°2 du P.L.U. approuvée le 08/02/2022

COMMUNE DU FOUSSERET (HAUTE-GARONNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

P.L.U. approuvé le 02/02/2016

Modification n°1 du P.L.U. approuvé le 05/06/2018 (procédure simplifiée)

Modification n°2 du P.L.U. approuvé le 08/02/2022

Révision n°1 du P.L.U. approuvé le 08/02/2022 (procédure « allégée »)

Pour ce dossier, la collectivité a été accompagnée par le groupement :



**ATELIER SOLS,
URBANISME ET PAYSAGES**
12, rue de l'église 65690 ANGOS
Tél. 09 65 00 57 23
asup@agretpy.fr
RCS Tarbes B 798 272 472



**TERRITOIRE D'AVENIR ET
DEVELOPPEMENT DURABLE**
35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon
tél. : +33(0)6 73 36 25 73
mail : amandine.raymond@tadd.fr
SIRET 504 648 528 00033



Pyrénées Cartographie

3 Rue de la fontaine
de Crastes - 65200 Asté

Tél : 05.62.91.46.86
Mobile : 06.72.78.91.55
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr

<http://www.pyrcarto.com>

Pyrénées Cartographie

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA	8
ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	8
ARTICLE UA-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	8
ARTICLE UA-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	9
ARTICLE UA-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	10
ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	10
ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	10
ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	11
ARTICLE UA-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	12
ARTICLE UA-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	12
ARTICLE UA-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	12
ARTICLE UA-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	12
ZONE UB	13
ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	13
ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ..	14
ARTICLE UB-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	15
ARTICLE UB-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	15
ARTICLE UB-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	16
ARTICLE UB-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	17
ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	17
ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	17
ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	18
ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	18
ARTICLE UB-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	19

ARTICLE UB-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	20
ARTICLE UB-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	20
ARTICLE UB-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	20

ZONE UE..... 21

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	21
ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES...	21
ARTICLE UE-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	21
ARTICLE UE-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	22
ARTICLE UE-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	23
ARTICLE UE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	23
ARTICLE UE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	23
ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	24
ARTICLE UE-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	25
ARTICLE UE-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	26
ARTICLE UE-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	26
ARTICLE UE-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	26

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 27

ZONE AU 27

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	27
ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ..	27
ARTICLE AU-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	28
ARTICLE AU-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	28
ARTICLE AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	30
ARTICLE AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	30
ARTICLE AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	30
ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	30

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	31
ARTICLE AU-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	32
ARTICLE AU-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	33
ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	33
ARTICLE AU-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	33
ZONE AUX	34
ARTICLE AUX-1- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	34
ARTICLE AUX-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	34
ARTICLE AUX-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	34
ARTICLE AUX-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	35
ARTICLE AUX-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	36
ARTICLE AUX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	36
ARTICLE AUX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	36
ARTICLE AUX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE AUX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE AUX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	37
ARTICLE AUX-12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	38
ARTICLE AUX-13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	39
ARTICLE AUX-15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	39
ARTICLE AUX-16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	39
ZONE AU0	40
ARTICLE AU0-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	40
ARTICLE AU0-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	40
ARTICLE AU0-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	40
ARTICLE AU0-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	40
ARTICLE AU0-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	40
ARTICLE AU0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	41
ARTICLE AU0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	41

ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	41
ARTICLE AU0-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	41
ARTICLE AU0-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	41
ARTICLE AU0-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	41
ARTICLE AU0-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	41
ZONE AUX0	42
ARTICLE AUX0-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	42
ARTICLE AUX0-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	42
ARTICLE AUX0-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	42
ARTICLE AUX0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	42
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
ZONE A.....	43
ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	43
ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	43
ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	45
ARTICLE A-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	46
ARTICLE A-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .	47
ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	47
ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	47
ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	48
ARTICLE A-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	49
ARTICLE A-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	49
ARTICLE A-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	50
ARTICLE A-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	50
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	51

ZONE N	51
ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	51
ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	51
ARTICLE N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	53
ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	53
ARTICLE N-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	54
ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	55
ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	55
ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	55
ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	56
ARTICLE N-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	58
ARTICLE N-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	58
ARTICLE N-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	58
ARTICLE N-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	58

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du Fousseret à vocation principale d'habitat, de services et de commerces.

Ce secteur est concerné par un périmètre des Monuments Historiques, ce qui implique un avis de l'Architecte des Bâtiments de France quant aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Des éléments du paysage et du patrimoine ont été identifiés dans la zone, au titre de l'article L 123-1-5-III-2° (renuméroté L151-19 ou L151-23) du code de l'urbanisme, à protéger.

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière ;
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage ;
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

La commune du Fousseret est concernée par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS). Les constructions seront autorisées sous réserve de prendre en compte les prescriptions du PPRS annexé au PLU.

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

ACCES

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

VOIES DE DESSERTE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE UA-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles. Ainsi, il est imposé une rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Les dispositifs de défense incendie devront être conformes à la législation en vigueur par des poteaux incendie normalisé ou à défaut des réserves aménagées.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. Des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Pour des raisons de sécurité routière.

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

Ces règles s'appliquent également dans le cas de terrains issus de division.

Les constructions devront s'implanter :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une seule des limites séparatives. Dans ce cas, le recul vis-à-vis de l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, au point le plus haut (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur est mesurée du côté de la limite des voies ou emprises publiques ou des voies d'accès privées qui s'y substituent. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

La hauteur des constructions ne peut excéder en tout point :

- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer ou à aménager,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé sans dépasser 12 mètres,
- soit 9 mètres.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONDITIONS GENERALES

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas être 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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Les matériaux et teintes des constructions et installations devront être choisis en accord avec les palettes annexées au rapport de présentation.

ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être impérativement en tuiles de type canal ou équivalent et de teinte rouge ou vieillie.

Les couvertures des constructions d'habitation auront une pente d'environ 30%.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les parements extérieurs des façades seront réalisés dans la coloration des terres locales en accord avec la palette annexée au rapport de présentation.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Elles doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur au-dessus du fond le plus haut.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement, dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches), ou bien dans le prolongement d'un mur existant, en continuité.

Le long des voies, comme en limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,1m, pouvant être surmonté d'un système ajouré rigide, éventuellement doublé d'une haie vive,
- Soit d'une haie vive,
- Soit d'un système ajouré rigide, éventuellement doublé d'une haie vive

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les haies vives devront impérativement être composées d'essences locales.

ARTICLE UA-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée.

ARTICLE UA-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales, les haies composées uniquement de conifères étant interdites.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

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

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers celle des Bâtiments Basse Consommation voire celle des Bâtiments à Energie Positive.

L'utilisation de dispositifs assurant la production d'énergies renouvelables est recommandée à condition que ceux-ci ne compromettent pas la qualité des paysages de la commune et qu'ils soient intégrés dans leur environnement direct.

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

Dans le cas de nouvelles opérations, des fourreaux adaptés aux communications numériques existantes ou projetées devront être mis en œuvre.

ZONE UB

La zone UB correspond au développement urbain situé en périphérie immédiate du centre et sur les coteaux.

Un sous-secteur UBi est concerné par un risque inondation (tous niveaux d'aléa) identifié selon les secteurs par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI « affinée »). Les demandes d'autorisation et d'occupation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières en raison de la présence de ce risque.

Des éléments du paysage et du patrimoine ont été identifiés dans la zone, au titre de l'article L 123-1-5-III-2° (renuméroté L151-19 ou L151-23) du code de l'urbanisme, à protéger.

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante et régulièrement autorisée ou déclarée sur l'unité foncière,
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 2.

EN ZONE UBi :

Sont interdits :

- toutes les constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2,
- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- Toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...),
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- La création de nouveaux campings,
- La création d'aires de grand passage,
- La construction de parkings silos,
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement quel que soit le niveau d'aléa.

De plus, en zone inondable UBi où l'aléa inondation est fort, sont interdits :

- Les travaux et ouvrages conduisant à aggraver les phénomènes en réduisant le champ d'inondation ou en augmentant le ruissellement, à l'exception de ceux autorisés sous condition dans l'article 2,
- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui risquent de polluer l'eau en cas de crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue,
- Les changements de destination conduisant à des transformations en logement ou établissement recevant du public,
- Les changements de destination conduisant à des transformations en établissements vulnérables ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries...) en aléa faible,
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

La commune du Fousseret est concernée par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS). Les constructions seront autorisées sous réserve de prendre en compte les prescriptions du PPRS annexé au PLU.

EN ZONE UBi :

En zone UBi, où l'aléa inondation est fort, sont autorisées aux conditions suivantes :

- après vérification qu'elles n'aggravent pas le risque de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone et sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau :
 - les constructions et installations directement liées à l'utilisation du cours d'eau, notamment : prises d'eau, passes, microcentrales, constructions ou installations liées aux loisirs nautiques ...
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole avec éléments justificatifs sur l'impossibilité de les réaliser ailleurs au regard du type de production et de la structure des exploitations concernées, sous réserve qu'elles ne gênent pas l'écoulement de la crue, et ne présentent aucun risque de pollution en cas de crue,
 - les constructions de superstructures indispensables au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs de plein air, à l'exclusion de tout bâtiment à usage résidentiel,
 - les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier et limitées à 10 m² d'emprise au sol ;
- les travaux d'infrastructures et équipements techniques publics sous réserve d'impératifs techniques, notamment : infrastructures de transports terrestres, espaces publics, aires de stationnement (avec prise en compte dans un plan local de gestion de crise), ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication, sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau ;
- les travaux visant à la mise en sécurité des personnes, notamment : plateforme, voirie ou escalier ou passage hors d'eau destinés à faciliter l'évacuation sous réserve de limiter au maximum l'encombrement à l'écoulement des eaux ...
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20m², et de ne pas créer de logement nouveau.

En zone inondable UBi où l'aléa inondation est faible ou moyen, sont autorisées aux conditions suivantes :

- le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, où dans le cas contraire à plus de 2,50m au-dessus du terrain naturel,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics autres que ceux mentionnés à l'article UB1 pour les secteurs où l'aléa inondation est faible ou moyen,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs à savoir, locaux techniques, vestiaires, sanitaires,

- les nouvelles constructions et les extensions sous réserve ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue (notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux).

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

ACCES

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

VOIES DE DESSERTE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies principales doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale.

VOIES NOUVELLES

Dans le cadre de nouvelles opérations, l'emprise de la bande roulante des nouvelles voies principales ne sera pas supérieure à 6 mètres.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la réglementation en vigueur concernant notamment l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE UB-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles. La récupération des eaux pluviales à la parcelle est recommandée.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis doivent être de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

DEFENSE INCENDIE

Les dispositifs de défense incendie devront être conformes à la législation en vigueur par des poteaux incendie normalisé ou à défaut des réserves aménagées.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

VOIES DEPARTEMENTALES

A 6 m minimum de la limite d'emprise ou des voies publiques.

AUTRES VOIES

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées,
- soit en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

Toutefois des implantations **à partir de l'alignement** peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, le recul pourra être compris entre 0 et 10 m de l'alignement.

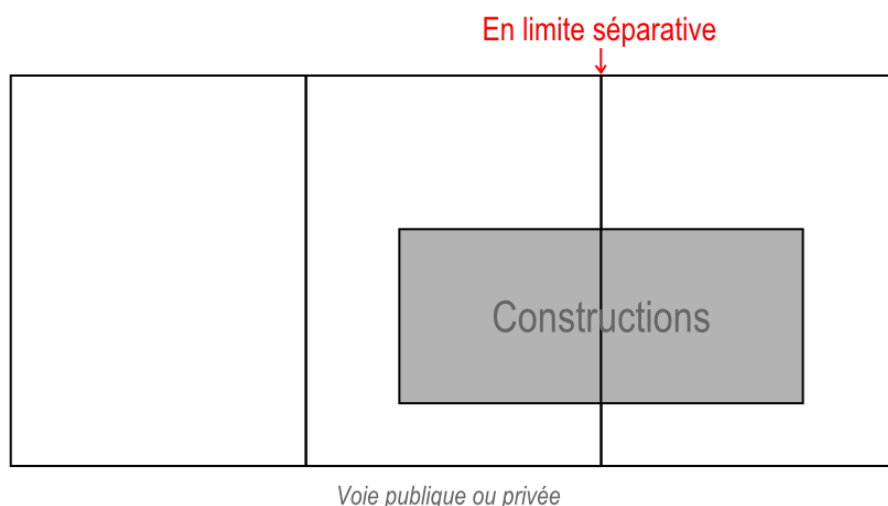
ARTICLE UB-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les futures constructions seront implantées :

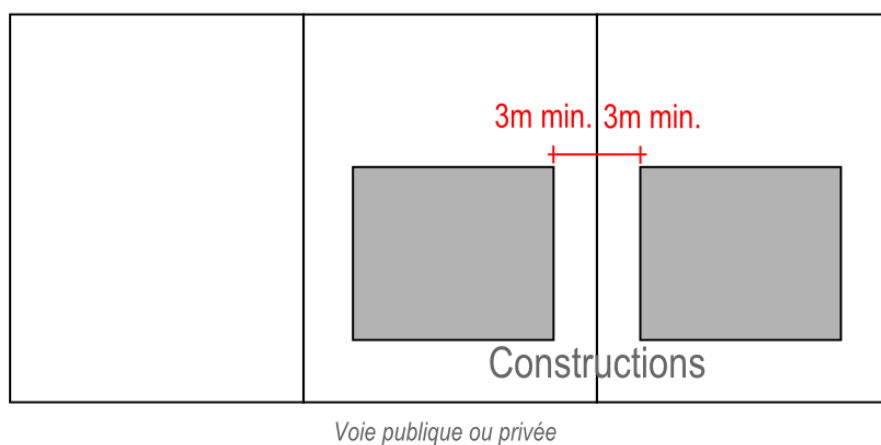
- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Implantation en limite séparative



Implantation à hauteur de la construction / 2 ou à 3 mètres minimum de la limite séparative



ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, au point le plus haut (sablères ou acrotères), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer ou à aménager,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé sans dépasser 10 mètres,
- soit 7 mètres.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux et teintes des constructions et installations devront être choisis en accord avec les palettes annexées au rapport de présentation.

CONDITIONS GENERALES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère et patrimoniale de la trame urbaine.

ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

CLOTURES

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale d'1,5 m. Cette hauteur est mesurée du côté de la limite des voies ou emprises publiques ou des voies d'accès privées qui s'y substituent,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,1 m qui peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

De plus, dans les zones concernées par l'aléa inondation faible à moyen :

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 80 cm, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel.

De plus, dans les zones concernées par l'aléa inondation fort :

Les nouvelles clôtures doivent permettre la transparence hydraulique.

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

Dans les secteurs où la hauteur d'eau est supérieure à 1,50 m, la hauteur de la clôture hors tout est limitée à 1,50 m.

MATERIAUX

Les toitures des habitations et des installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional ou réalisées en toiture terrasse à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages communaux.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

COULEURS

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

ARTICLE UB-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPES GENERAUX

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations :

- soit par la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 400m maximum du premier,
- soit en utilisant le parc de stationnement public sous réserve de ne pas compromettre les minimas de capacités nécessaires au fonctionnement des équipements publics et des services publics.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS MINIMUM

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement par logement, jusqu'à 60 m² de surface de plancher.
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60m² de surface de plancher.

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

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les constructions à usage de bureau, de commerce et d'artisanat :

Deux places pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ARTICLE UB-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales, les haies composées uniquement de conifères étant interdites.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20% de l'emprise du terrain faisant l'objet de la demande.

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

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers celle des Bâtiments Basse Consommation voire celle des Bâtiments à Energie Positive.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Dans le cas de nouvelles opérations, des fourreaux adaptés aux communications numériques existantes ou projetées devront être mis en œuvre.

ZONE UE

C'est une zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

La zone UE correspondant au nord du bourg du Fousseret qui accueille l'essentiel des équipements publics de la commune.

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les annexes et extensions des habitations existantes,
- les constructions à vocation d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone et à condition d'être intégrées à la trame urbaine et paysagère de la commune,
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols.

La commune du Fousseret est concernée par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS). Les constructions seront autorisées sous réserve de prendre en compte les prescriptions du PPRS annexé au PLU.

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

ACCES

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

VOIES DE DESSERTE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies principales doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale.

VOIES NOUVELLES

Dans le cadre de nouvelles opérations, l'emprise de la bande roulante des nouvelles voies principales ne sera pas supérieure à 6 mètres.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la réglementation en vigueur concernant notamment l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE UE-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles. La récupération des eaux pluviales à la parcelle est recommandée.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

DEFENSE INCENDIE

Les dispositifs de défense incendie devront être conformes à la législation en vigueur par des poteaux incendie normalisé ou à défaut des réserves aménagées.

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

VOIES DEPARTEMENTALES

A 6 m minimum de la limite d'emprise ou des voies publiques.

AUTRES VOIES

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées
- soit en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, le recul pourra être compris entre 0 et 10 m de l'alignement

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

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions. La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et également aux annexes.

ARTICLE UE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, au point le plus haut (sablères ou acrotères), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer ou à aménager,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé sans dépasser 10 mètres,
- soit 9 mètres.

La hauteur des constructions à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ne peut excéder 12 mètres sauf exceptions particulières justifiant le besoin d'une hauteur supérieure (tour de séchage...).

ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux et teintes des constructions et installations devront être choisis en accord avec les palettes annexées au rapport de présentation.

POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF :

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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. L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale d'1,5 m,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,1 m qui peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Matériaux

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional ou réalisées en toiture terrasse à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages communaux.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

ARTICLE UE-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPES GENERAUX

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations :

- soit par la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 400m maximum du premier,
- soit en utilisant le parc de stationnement public sous réserve de ne pas compromettre les minimas de capacités nécessaires au fonctionnement des équipements publics et des services publics.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS MINIMUM**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- une place de stationnement par logement jusqu'à 60 m² de surface de plancher,
- deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureau :

Deux places pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces, services et d'artisanat :

Deux places pour 40m² de surface de plancher.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

ARTICLE UE-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales, les haies composées uniquement de conifères étant interdites.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

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

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers celle des Bâtiments Basse Consommation voire celle des Bâtiments à Energie Positive.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Dans le cas de nouvelles opérations, des fourreaux adaptés aux communications numériques existantes ou projetées devront être mis en œuvre.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme. Deux secteurs ont été identifiés au sein de la zone AU :

- Secteur AUa : 1ère phase de développement du quartier des Clottes, c'est un secteur à vocation principale d'habitat avec une densité bâtie relativement importante.
- Secteur AUe, destiné à la réalisation du nouveau SDIS et d'équipements publics, sportifs, de loisirs et d'intérêts collectifs.

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non visées à l'article 2.

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Les constructions et installations suivantes doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

La commune du Fousseret est concernée par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS). Les constructions seront autorisées sous réserve de prendre en compte les prescriptions du PPRS annexé au PLU.

DANS LE SECTEUR AUA :

Les constructions et installations suivantes doivent être réalisées en une seule opération d'aménagement d'ensemble et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, services, bureaux et d'artisanat, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

DANS LE SECTEUR AUE :

Les constructions et installations suivantes doivent être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les constructions à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif,

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à une fonction de gardiennage ou de surveillance du site et sous condition qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments autorisés dans la zone, les logements de gardiennage ou de surveillance seront limités à 50m² de surface de plancher par bâtiment et par logement
- Les constructions à usage de bureau à condition d'être liées et nécessaires aux activités autorisées au sein de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics en lien avec le caractère du secteur AUE ainsi que leurs annexes (loisirs, sports : type vestiaires, locaux techniques, parking...).

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

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ACCES

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès devront être adaptés à l'opération notamment en termes de largeur ; ils seront aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIES NOUVELLES

Les futures voies à créer (voies vertes, piétonnes et circulées) devront être compatibles avec les principes édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cadre de nouvelles opérations, l'emprise de la bande roulante des nouvelles voies principales ne sera pas supérieure à 6 mètres en zone AUE et 5 mètres en zone AUA.

Pour favoriser la récupération des eaux de ruissellement, les profils des voies doivent permettre la récupération des eaux de pluie. Les systèmes à ciel ouvert intégrés dans la composition paysagère des voiries sont à privilégier.

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants et au passage ponctuel de poids lourds.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la réglementation en vigueur concernant notamment l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE AU-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées*****Dans le secteur AUA***

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation de l'eau ménagère et effluente non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Dans le secteur AUE :

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles. La récupération des eaux pluviales à la parcelle est recommandée.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

DEFENSE INCENDIE

Les dispositifs de défense incendie devront être conformes à la législation en vigueur par des poteaux incendie normalisés ou à défaut des réserves aménagées.

RUISSEAUX ET FOSSES

Les ruisseaux et fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront ni couverts, ni déviés excepté en cas d'impératifs techniques (passage de voies, de cheminements, ...). Au besoin ceux-ci pourront

être recalibrés pour des raisons de fonctionnement hydraulique, excepté lorsqu'ils sont longés par une ripisylve sous peine de mettre en danger la végétation.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les futures constructions seront implantées :

- à 6 m minimum de la limite d'emprise de la RD6.
- à 3 m minimum de la limite d'emprise des autres voies ou emprises publiques ou voies privées qui s'y substituent. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Sauf disposition contraire ou particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu sont admises sous condition que les surplombs sur l'espace public respectent au minimum une hauteur de 3,5 mètres au-dessus de l'espace public.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des autres dispositions que celles définies dans les règles générales pourront être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants et permettront une implantation à partir de l'alignement :

- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
- pour des raisons de conceptions architecturales bioclimatiques ou valorisant les performances énergétiques du bâtiment.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul égale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, au point le plus haut sous-sablière ou à l'acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

DANS LE SECTEUR AUA:

La hauteur des constructions et installations autorisées ne pourra pas excéder 7 m.

DANS LE SECTEUR AUE :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer ou à aménager,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé sans dépasser 10 mètres,
- soit 9 mètres.

La hauteur des constructions à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif ne peut excéder 12 mètres sauf exceptions particulières justifiant le besoin d'une hauteur supérieure (tour de séchage...).

ARTICLE AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les matériaux et teintes des constructions et installations devront être choisis en accord avec les palettes annexées au rapport de présentation.

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

ARCHITECTURE

Il est souhaitable, autant que possible, que les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti.

ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

CLOTURES

Si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

En limite de voies et emprises publiques, les clôtures se composeront d'un muret de 60 cm surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un support ajouré éventuellement doublé d'une haie vive d'essences mélangées et locales. La hauteur totale devra être égale à 1.60 m (valeur fixe imposée).

Les murs pleins sont interdits.

En limite séparative, les clôtures se composeront d'un muret d'une hauteur de 1 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un support ajouré éventuellement doublé d'une haie vive d'essences mélangées et locales. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m.

Des types et hauteur de clôtures différents pourront être acceptés autour des équipements publics pour des raisons techniques ou de sécurité.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Sauf considérations tenant à la forme ou aux dimensions du terrain ou à l'implantation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de ses annexes, dûment justifiées, les portails de clôture seront réalisés en retrait par rapport à la limite du terrain de manière à former un « parking de midi » d'une profondeur de 5 mètres. Les modalités d'ouverture du portail ne devront pas gêner l'utilisation dudit parking, l'ouverture du portail devant se faire vers l'intérieur du lot.

MATERIAUX

Les toitures des habitations et installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional ou réalisées en toiture terrasse à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages communaux.

Les toitures des bâtiments publics ou affectés à un service public pourront être recouvertes par des matériaux différents sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

COULEURS

Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

ARTICLE AU-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

PRINCIPES GENERAUX

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement.

D'une façon générale, les places de stationnement non intégrées à la construction devront être ombragées. Lorsque les places privées de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable.

Des places réservées aux personnes handicapées devront être prévues dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS MINIMUM

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'à 60m² de surface de plancher,
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m² de surface de plancher.

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

- Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place pour 2 lots au moins,
- Pour les opérations groupées ou d'habitat collectif : 1 place pour 10 logements au moins.

Pour les constructions à usage de bureau et de commerces :

Deux places pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêts collectif, de sport et de loisirs :

Non réglementé.

Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs ainsi que pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif ou groupé

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ARTICLE AU-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales, les haies composées uniquement de conifères étant interdites.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20% de l'emprise de chaque lot ou de chaque nouvelle unité foncière créée.

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

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers celle des Bâtiments Basse Consommation voire celle des Bâtiments à Energie Positive.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Dans le cas de nouvelles opérations, des fourreaux adaptés aux communications numériques existantes ou projetées devront être mis en œuvre.

ZONE AUX

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités économiques. Elle correspond au secteur de Borde Basse accueillant déjà quelques activités et des habitations dispersées.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.

ARTICLE AUX-1- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE AUX-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous réserve d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, d'industrie et d'entrepôts sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et limitée à un seul logement par activité, dont la surface plancher n'excèdera pas 50 m² par bâtiment.
- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de la construction existante et que cette extension soit réalisée en une seule fois à partir de la date d'approbation du présent PLU,
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de ne pas compromettre les activités de la zone et de respecter les paysages communaux,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs paysagers permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (sauf matériaux destinés à la vente, show-room, ...).

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

La création de nouveaux accès, de nouvelles voies de desserte et la mise en place de cheminements doux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ACCES

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir. Ils doivent être adaptés à l'utilisation des engins

de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Ils ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Une largeur minimale de 3,5 m sera demandée.

Les accès directs sur le RD 6 devront être réalisés en accord avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation réalisée.

VOIES NOUVELLES

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

ARTICLE AUX-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est recommandée.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

DEFENSE INCENDIE

Les dispositifs de défense incendie devront être conformes à la législation en vigueur par des poteaux incendie normalisé ou à défaut des réserves aménagées.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées à 7 m minimum de l'emprise du canal de Saint Martory, conformément à la mesure de préservation mise en place au travers de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (renuméroté L151-19 ou L151-23) sur le règlement graphique.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15m minimum de l'axe de la RD6 ; le recul par rapport aux autres voies n'étant pas réglementé.

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux ne pourront pas être implantés en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être édifiée :

- en limite séparative,
- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 60%.

ARTICLE AUX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, au point le plus haut (sablière ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m.

Pour des besoins liés au fonctionnement, ainsi que pour les installations accessoires telles que cheminées, trémies, silos, ..., des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles ne nuisent pas à la qualité urbaine et paysagère perçue.

ARTICLE AUX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

CONDITIONS GENERALES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit être privilégié dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

TENUE DU TERRAIN

Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Les zones de dépôts de matériaux et/ou zones de stockage sont subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires.

Façades

Un soin particulier devra être apporté aux façades visibles depuis la RD6.

Clôtures

Les clôtures seront homogènes pour une même opération.

Les clôtures seront constituées d'un système ajouré rigide doublé d'une haie vive d'essences mélangées et locales. Leur hauteur maximale devra être de 2 m.

Enseignes

Les enseignes, quand elles sont positionnées en façade des bâtiments, ne devront pas dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites et elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

AIRES DE DEPOTS ET DE STOCKAGE

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 6. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis et/ou paysagers (merlons plantés, haies, ...). Elles devront également être implantées à minimum 7 mètres du canal de Saint Martory.

OUVRAGES ANNEXES, DEPOTS D'ORDURES

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

ARTICLE AUX-12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :

- Activités commerciales de gros ou demi-gros : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher,
- Activités artisanales : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,
- Activités industrielles ou de transport logistique : une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non mentionnées ci-dessus, sont celles auxquelles ils sont le plus assimilables.

Le garage des 2 roues doit aussi être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées ou fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m² par des plantations en haies ou des mouvements de terrains, de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant. Elles devront être ombragées.

Les aires de stationnement et de service devront être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte publics prévus par l'aménageur.

ARTICLE AUX-13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales, les haies composées uniquement de conifères étant interdites.

Des plantations faisant écran peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts en front de RD6. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement (au sein des espaces publics) doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les haies, espaces boisés et ripisylves concernés par une mesure de protection au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme devront être conservées ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE AUX-15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers celle des Bâtiments Basse Consommation voire celle des Bâtiments à Energie Positive.

L'utilisation de dispositifs assurant la production d'énergies renouvelables est recommandée à condition que ceux-ci ne compromettent pas la qualité des paysages de la commune et qu'ils soient intégrés dans leur environnement direct.

ARTICLE AUX-16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de nouvelles opérations, des fourreaux adaptés aux communications numériques existantes ou projetées devront être mis en œuvre.

ZONE AU0

Il s'agit de zones destinées à être urbanisées à moyen et long terme, inconstructible en l'état en raison de défaut d'alimentation en eau potable ou de problèmes liées à l'assainissement.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

ARTICLE AU0-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU0-2 sont interdites.

ARTICLE AU0-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat, de la capacité des réseaux et dans le respect des paysages communaux,
- Les constructions ou installations liées aux services publics si elles ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements et les exhaussements du sol s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- La commune du Fousseret est concernée par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS). Les constructions seront autorisées sous réserve de prendre en compte les prescriptions du PPRS annexé au PLU.

ARTICLE AU0-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AU0-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

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

PAR RAPPORT A LA RD 6 :

Les extensions des constructions existantes seront implantées à une distance minimale de 15m de l'axe.

Un recul du portail pourra être imposé sur les accès privés donnant sur des voies départementales.

PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES :

Les extensions des constructions existantes seront implantées distance minimale de 6m de la limite des voies ou emprises publiques ou des voies privées qui s'y substituent.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les extensions des constructions existantes seront implantées soit en limite séparative, soit dans le prolongement des constructions existantes.

ARTICLE AU0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU0-16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AUX0

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités économiques. Elle correspond à l'extension sud du secteur de Borde Basse.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0 est conditionnée par la réalisation d'aménagements sécurisant l'accès à la zone.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

ARTICLE AUX0-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2.

ARTICLE AUX0-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre les activités de la zone et de respecter les paysages communaux,

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE AUX0-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées à 7 m minimum de l'emprise du canal de Saint Martory, conformément à la mesure de préservation mise en place au travers de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (renuméroté L151-19 ou L151-23) sur le règlement graphique.

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15m minimum de l'axe de la RD6 ; le recul par rapport aux autres voies n'étant pas réglementé.

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux ne pourront pas être implantés en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUX0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être édifiée :

- en limite séparative,
- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. La zone est concernée localement par un risque inondation de niveau 1 (aléa faible à moyen) identifié selon les secteurs par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI « affinée »). Les demandes d'autorisation et d'occupation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières en raison de la présence de ce risque.

Un sous-secteur Ap (agricole protégé) est concerné par un risque inondation de niveau 2 (aléa fort) identifié selon les secteurs par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI « affinée »). Les demandes d'autorisation et d'occupation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières en raison de la présence de ce risque.

Cette zone présente également des espaces protégés en raison de zones humides identifiées par le Conseil départemental de la Haute-Garonne.

Des éléments du paysage et du patrimoine ont été identifiés dans la zone, au titre de l'article L 123-1-5-III-2° (renuméroté L151-19 ou L151-23) du code de l'urbanisme, à protéger.

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS LES ZONES CONCERNEES PAR L'ALEA INONDATION, QUEL QUE SOIT SON NIVEAU

Sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC)
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques
- Toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...)
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

DANS LE SECTEUR A :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

DANS LE SECTEUR AP :

Toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous condition dans l'article 2.

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

La commune du Fousseret est concernée par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS). Les constructions seront autorisées sous réserve de prendre en compte les prescriptions du PPRS annexé au PLU.

Dans les secteurs où des risques liés aux inondations sont connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

DANS LE SECTEUR A UNIQUEMENT SONT AUTORISEES:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que celles-ci soient parfaitement intégrées au paysage communal et qu'elles ne remettent pas en cause le bon fonctionnement écologique de la zone,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant et du personnel dont la présence est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation
 - qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du bâtiment d'exploitation. Un recul supérieur peut être autorisé pour des raisons topographiques
 - qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation,
- Les constructions à vocation de commerces nécessaires à la vente de produits issus de l'activité agricole,
- Les extensions des constructions à vocations d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante et en assurant leur intégration dans les paysages communaux,
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve de s'intégrer avec l'environnement naturel et dans la volumétrie existante,
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique dans le respect de la volumétrie existante,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les extensions, sous réserve que la surface de plancher (bâtiment existant + extension) n'excède pas 200 m²,
- Les annexes et les piscines, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tout point de la construction principale.

DANS LES ZONES A CONCERNEES PAR L'ALEA INONDATION FAIBLE A MOYEN :

Sont autorisées sous conditions :

- Les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher,
- Les extensions des bâtiments de sports et de loisirs,
- Les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les extensions, sous réserve que la surface de plancher (bâtiment existant + extension) n'excède pas 200 m²,
- Les annexes et les piscines, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tout point de la construction principale.

Les constructions autorisées ci-dessus le sont sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Pour les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole le premier plancher doit être au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté).

Si la cote PHEC n'est pas connue, le premier plancher sera situé à :

- +1m par rapport au terrain naturel pour les zones d'aléa moyen,

- + 50 cm par rapport au terrain naturel pour les zones d'aléa faible.
- Planter les constructions dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC,
- L'extension des constructions existantes sera limitée à 20 m² d'emprise au sol et ne devra pas conduire à la création de logements supplémentaires. Elle sera construite dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC,
- Pour les locaux techniques, garage... : ' Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possibles,
- Pour les piscines : positionner les margelles au niveau du terrain naturel,
- Pour l'extension des bâtiments de sport et de loisirs existants en zone A :
 - Situer le premier plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle et présence d'un niveau refuge adapté).
 - Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC.

DANS LE SECTEUR AP UNIQUEMENT :

En zone inondable, **en aléa fort**, sont autorisées :

- les serres tunnels à condition
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole
 - de permettre la transparence hydraulique
 - de les planter dans le sens d'écoulement des eaux
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m²
 - de ne pas créer de logement nouveau
 - de situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux.

Si la cote PHEC n'est pas connue, le premier plancher sera situé à +2,50 m par rapport au terrain naturel.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions autorisées ci-dessus le sont sous réserve de respecter les conditions suivantes :

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

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

ACCES

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

VOIES DE DESSERTE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE A-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

Dans les secteurs concernés par une préservation au titre de l'article L 123-1-5-III-2° (renuméroté L151-19 ou L151-23) du Code de l'urbanisme sur le document graphique, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières, qu'elles garantissent la libre circulation de la grande faune et qu'elles garantissent une bonne intégration environnementale (plantations et haies adaptées aux corridors biologiques).

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré- traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

DEFENSE INCENDIE

Les dispositifs de défense incendie devront être conformes à la législation en vigueur par des poteaux incendie normalisé ou à défaut des réserves aménagées.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées à 7 m minimum de l'emprise du canal de Saint Martory, conformément à la mesure de préservation mise en place au travers de l'article L 123-1-5-III-2° (renuméroté L151-19 ou L151-23) du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique.

Les bâtiments et les extensions doivent être implantés :

- A 25m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD6. Cette distance est ramenée à 20m pour les constructions à usage autre qu'habitations,
- A 15m minimum de part et d'autre de l'axe des autres RD, sans pouvoir être inférieure à 6 m mesurés à partir de la limite d'emprise,
- A 10m minimum de l'axe des autres voies.

Les annexes seront implantées à une distance des limites d'emprise publiques au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- pour les annexes à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions les extensions et leurs annexes seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- les aménagements et extensions de constructions existantes,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Excepté pour les constructions à usage d'exploitation agricole, au sein d'une même propriété, la distance entre les façades doit être d'au moins 4 mètres.

Les annexes existantes ou celles à créer, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tout point de la construction principale.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Excepté pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé au maximum à 0,3.

- Les extensions sont autorisées sous réserve que la surface de plancher (bâtiment existant + extension) n'excède pas 200 m².
- Les annexes existantes ou celles à créer ne doivent pas dépasser 30 m² de surface plancher.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, au point le plus haut (sablière ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer, étendre ou à aménager,
- soit 8 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONDITIONS GENERALES

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas être 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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée.

ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

Couvertures

Les toitures des constructions seront de préférence recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional ou réalisées en toiture terrasse à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages communaux. De la même manière d'autres matériaux sont autorisés à condition d'être intégrés dans la trame paysagère de la commune.

Les couvertures des constructions d'habitation auront une pente comprise entre 0 et 30%.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les parements extérieurs des façades seront réalisés dans la coloration des terres locales en accord avec la palette annexée au rapport de présentation.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures végétales devront être privilégiées et composées d'essences locales mais les systèmes ajourés doublés d'une haie végétale sont autorisés.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

De plus, dans les zones A concernées par l'aléa inondation faible à moyen :

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 80 cm, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel.

De plus, dans le secteur Ap uniquement, dans les secteurs concernés par l'aléa inondation fort :

Les nouvelles clôtures doivent permettre la transparence hydraulique.

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

Dans les secteurs où la hauteur d'eau est supérieure à 1,50 m, la hauteur de la clôture hors tout est limitée à 1,50 m.

ARTICLE A-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

ARTICLE A-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales, les haies composées uniquement de conifères étant interdites.

Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Les zones de dépôt et de stockage devront être végétalisées de manière à s'intégrer à l'environnement et aux paysages et les entrepôts devront disposer de traitements paysagers particuliers.

Les haies, espaces boisés et ripisylves concernés par une mesure de protection au titre de l'article L 123-1-5-III-2° (renuméroté L151-19 ou L151-23) du Code de l'Urbanisme devront être conservées ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

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

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers celle des Bâtiments Basse Consommation voire celle des Bâtiments à Energie Positive.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal. Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, d'espaces verts où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger. La zone N comprend cinq sous-secteurs :

- Le secteur Np correspondant au glacis du village, inconstructible, concernée sur certain secteur par un aléa inondation fort issu de la cartographie informative des zones Inondables (CIZI) de la DREAL affinée. Cette zone présente également des espaces protégés en raison de zones humides potentielles identifiées par le Conseil Général et la Haute-Garonne (probabilité forte à moyenne) ;
- Le secteur Nj correspond à des zones de jardins en zone d'aléa inondation fort sur le secteur de Benque ;
- Le secteur NI correspondant aux espaces verts et de loisirs situés sur le nouveau quartier Les Clottes ;
- le secteur Nt1 correspondant à la partie non bâtie du jardin amérindien, et le secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nt2 destiné à recevoir les bâtiments d'accueil du public et de fonctionnement du jardin.

Des éléments du paysage et du patrimoine ont été identifiés dans la zone, au titre de l'article L 123-1-5-III-2° (renuméroté L151-19 ou L151-23) du code de l'urbanisme, à protéger.

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

De plus, dans les zones concernées par l'aléa inondation, quel que soit le niveau sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC)
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques
- Toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...)
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La commune du Fousseret est concernée par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS). Les constructions seront autorisées sous réserve de prendre en compte les prescriptions du PPRS annexé au PLU.

DANS LES ZONES D'ALEA INONDATION FAIBLE A MOYEN

Les constructions autorisées aux paragraphes suivants le sont sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Pour les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, le premier plancher doit être au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté).

Si la cote PHEC n'est pas connue, le premier plancher sera situé à :

- +1m par rapport au terrain naturel pour les zones d'aléa moyen,
- + 50 cm par rapport au terrain naturel pour les zones d'aléa faible.

- Planter les constructions dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC :
 - L'extension des constructions existantes sera limitée à 20 m² d'emprise au sol et ne devra pas conduire à la création de logements supplémentaires. Elle sera construite dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC,
 - Pour les locaux techniques, garage... : Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possibles,
 - Pour les piscines : positionner les margelles au niveau du terrain naturel.
- Pour l'extension des bâtiments de sport et de loisirs existants en zone A :
 - Situer le premier plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle et présence d'un niveau refuge adapté),
 - Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC.

EN ZONE N UNIQUEMENT :

En zone N, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition que celles-ci soient parfaitement intégrées au paysage communal et qu'elles ne remettent pas en cause le bon fonctionnement écologique de la zone,
- Les ouvrages nécessaires à la gestion de l'hydraulique urbaine (bassins de rétention), intégrés au site par un traitement paysager, en lien avec les nouvelles opérations d'aménagement,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les extensions des constructions à vocations d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction existante et en assurant leur intégration dans les paysages communaux,
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve de s'intégrer avec l'environnement naturel et dans la volumétrie existante,
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique dans le respect de la volumétrie existante.
- Les extensions, sous réserve que la surface de plancher (bâtiment existant + extension) n'excède pas 200 m².
- Les annexes et les piscines, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tout point de la construction principale.

EN SECTEUR NJ UNIQUEMENT :

- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier à condition de limiter l'emprise au sol à 10m² par parcelle d'usage.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,

EN SECTEUR NP UNIQUEMENT :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

EN SECTEUR NL UNIQUEMENT :

- Les équipements sportifs et de loisirs, de types terrain de grands jeux, parcours sportif, parc aménagé, aire de jeux.

EN SECTEURS Nt1 ET Nt2 UNIQUEMENT :

Dans les secteurs Nt1 et Nt2, sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

De plus dans le secteur Nt2 uniquement, sont autorisées les autres constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles soient liées au fonctionnement du jardin amérindien.

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

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

VOIES DE DESSERTE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci existe. En cas d'adaptation, de réfection, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

DEFENSE INCENDIE

Les dispositifs de défense incendie devront être conformes à la législation en vigueur par des poteaux incendie normalisé ou à défaut des réserves aménagées.

ARTICLE N-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**DANS TOUTES LES ZONES A L'EXCEPTION DU SECTEUR Nt2**

Les constructions doivent être implantées à 7 m minimum de l'emprise du canal de Saint Martory, conformément à la mesure de préservation mise en place au travers de l'article L 123-1-5-III-2° (renuméroté L151-19 ou L151-23) du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique.

Les bâtiments et les extensions doivent être implantés :

- A 25m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD6. Cette distance est ramenée à 20m pour les constructions à usage autre qu'habitations,
- A 15m minimum de part et d'autre de l'axe des autres RD, sans pouvoir être inférieure à 6 m mesurés à partir de la limite d'emprise.
- A 10m minimum de l'axe des autres voies.

Les annexes seront implantées à une distance des limites d'emprise publiques au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

- pour les annexes à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

DANS LE SECTEUR NT2

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions doivent être implantées sur les limites des voies et emprises publiques ou avec un recul de 3 m minimum.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

DANS TOUTES LES ZONES A L'EXCEPTION DU SECTEUR NT2

Les nouvelles constructions, les extensions et leurs annexes seront implantées à une distance des limites séparatives au moins également à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les annexes admises dans la zone, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

DANS LE SECTEUR NT2

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les nouvelles constructions, les extensions et leurs annexes seront implantées à une distance des limites séparatives au moins également à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois des implantations à partir de l'alignement peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**DANS TOUTES LES ZONES A L'EXCEPTION DU SECTEUR NT2**

Excepté pour les constructions à usage d'exploitation agricole, au sein d'une même propriété, la distance entre les façades doit être d'au moins 4 mètres.

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tout point de la construction principale.

DANS LE SECTEUR NT2

Non règlementé

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DANS TOUTES LES ZONES A L'EXCEPTION DU SECTEUR NT2**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé au maximum à 0,3.

Les extensions ne doivent pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction existante.

Les annexes existantes ou celles à créer ne doivent pas dépasser 30 m² de la surface plancher.

DANS LE SECTEUR Nt2

L'emprise au sol des constructions est limitée à 150m² au total (somme des emprises au sol de tous les bâtiments édifiés dans le secteur Nt2).

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, au point le plus haut (sablière ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

DANS LES ZONES N, NP ET Nt1

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'exploitation forestière, d'équipements collectifs ou de services publics.

La hauteur des extensions autorisées sera au maximum identique à celle de la construction existante.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

DANS LES SECTEURS Nj ET Nl

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est de 3 m.

DANS LE SECTEUR Nt2

La hauteur n'est pas réglementée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est de 2.50m sous sablière ou à l'acrotère pour les autres constructions.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONDITIONS GENERALES

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements et 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.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas être 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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). L'architecture contemporaine et/ou bioclimatique est autorisée.

DANS TOUTES LES ZONES A L'EXCEPTION DU SECTEUR NT2**Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Aspect des constructions

Sont interdits tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Couvertures

Les toitures des constructions seront de préférence recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional ou réalisées en toiture terrasse à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages communaux. De la même manière d'autres matériaux sont autorisés à condition d'être intégrés dans la trame paysagère de la commune.

Les couvertures des constructions d'habitation auront une pente comprise entre 0 et 30%.

Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les parements extérieurs des façades seront réalisés dans la coloration des terres locales en accord avec la palette annexée au rapport de présentation.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures végétales devront être privilégiées et composées d'essences locales mais les systèmes ajourés doublés d'une haie végétale sont autorisés.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, dans le respect des caractéristiques de la clôture existante.

De plus, dans les zones d'aléa inondation faible à moyen :

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 80 cm, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel.

DANS LE SECTEUR NT2**Aspect des constructions****Couvertures**

Les toitures des constructions seront végétalisées.

Façades

Les façades seront revêtues d'un bardage en bois de couleur naturelle.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les nouveaux murs de clôture et la surélévation des murs existants sont interdits.

Les clôtures végétales devront être privilégiées et composées d'essences locales mais les systèmes ajourés doublés d'une haie végétale sont autorisés.

ARTICLE N-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être prévu dans des conditions correspondant aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

ARTICLE N-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

Les haies devront être composées d'essences locales, les haies composées uniquement de conifères étant interdites.

Des plantations formant écran peuvent être imposées. Les zones de dépôt et de stockage devront être végétalisées de manière à s'intégrer à l'environnement et aux paysages et les entrepôts devront disposer de traitements paysagers particuliers.

Les haies, espaces boisés et ripisylves concernés par une mesure de protection au titre de l'article L 123-1-5-III 2° (renuméroté L151-23) du Code de l'Urbanisme devront être conservées ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

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

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers celle des Bâtiments Basse Consommation voire celle des Bâtiments à Energie Positive.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Non réglementé