

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 : REGLEMENT

ARTELIA REGION SUD-OUEST

Agence de PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE LABASTIDE-SAINT-SERNIN

SOMMAIRE

Zones UA		1
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	3
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	5
Section 3	Equipements et réseaux	10
Zones UB		13
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	15
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	18
Section 3	Equipements et réseaux	25
Zones UE		27
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	29
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	31
Section 3	Equipements et réseaux	32
Zones AU		33
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	35
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	38
Section 3	Equipements et réseaux	44
Zones A		47
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	49

Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	51
Section 3	Equipements et réseaux	55
Zones N		57
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	59
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	61
Section 3	Equipements et réseaux	64
Annexe du règlement		65
Glossaire		71

ZONES UA

La zone UA correspond au centre ancien du village composé majoritairement d'un bâti ancien implanté en alignement sur voirie.

ZONES UA

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

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

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

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		<i>autorisés sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité</i>
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		

ZONES UA

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		<i>autorisés sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant</i>
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>les exhaussements d'une hauteur maximale de 50 cm et les affouillements d'une profondeur maximale de 50 cm sont autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

ZONES UA

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

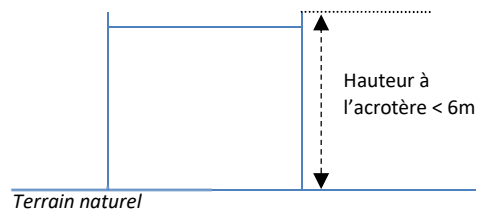
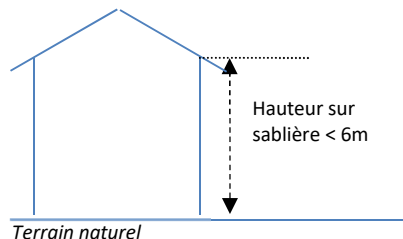
Les dispositions suivantes de la section 2 ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au-dessus de la sablière (à l'acrotère si toiture terrasse) de la construction à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder 6 mètres.



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

ZONES UA

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- À une distance de l'alignement de la RD 20 au moins égale à 10 mètres,
- À l'alignement de la rue Jean Pascal (RD77a),
Toutefois, un recul minimum de 3 mètres pourra être autorisé avec l'obligation de réalisation d'une clôture bâtie à l'alignement.
- Avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées à une distance de l'alignement de la RD 20 inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées en recul de l'alignement des autres voies pourront être admises à condition de ne pas augmenter le retrait existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation de piscines enterrées.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux sur l'une au moins des limites séparatives latérales.

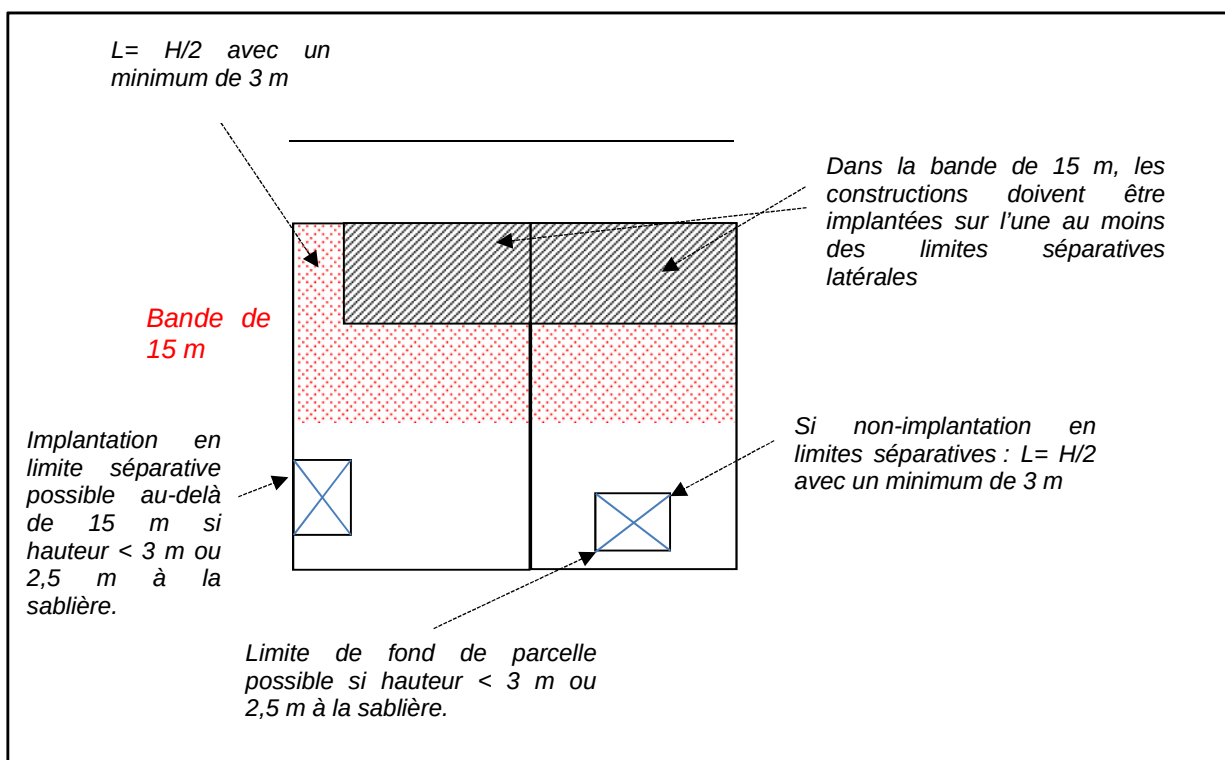
Si absence de construction en limite séparative, la distance par rapport à celle-ci sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des bâtiments, existants et créés, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 16 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière à condition que, en sus, la hauteur mesurée en limite n'excède pas :
 - 3 mètres à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse,
 - 3 mètres lorsque les constructions ne comportent ni sablière, ni mur pignon,
 - 2,5 mètres à la sablière et que la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage n'excède pas 4 mètres,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

ZONES UA



ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne disponible en annexe.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou bien de couleur zinc ou aluminium.

COUVERTURES

La couverture des toits en pente sera en tuiles « canal », romane ou assimilé. La pente des toitures en pente sera comprise entre 30 et 35 %,

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

La couleur de la couverture de teinte rouge au brun foncé doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne disponible en annexe.

Les dispositions des alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines.

ZONES UA

➤ CLOTURES

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

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,70 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les haies opaques et mono-spécifiques (cyprès de Leyland, thuyas, laurier palme, ...) sont à éviter, des haies d'essences locales mélangées, issues de la palette végétale disponible en annexe, seront privilégiées.

Clôtures implantées le long des voies ou emprises publiques

La clôture devra être composée d'un muret maçonné, d'une hauteur minimale de 0,60 m, de même nature et de teinte claire proche de celle du bâtiment principal. Celui-ci pourra être surmonté d'un grillage et pourra être accompagnée ou non d'une haie végétale.

Une hauteur différente peut être accordée en cas de rénovation ou d'extension d'une clôture existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la clôture existante avant travaux.

Clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,70 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Dans le cas inverse, ils devront faire l'objet d'un projet d'insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ZONES UA

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES UA

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Tout nouvel accès individuel sur la RD 20 et la RD 77A sera soumis à l'avis de l'autorité gestionnaire de la voie.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, sans apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

➤ **COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Le système de collecte, la localisation et le dimensionnement des points de collecte des ordures ménagères devront être validés par le service gestionnaire.

ZONES UA

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux, chambres, ...) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES UA

ZONES UB

ZONES UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire majoritairement. 2 sous secteurs ont été identifiés :

- un secteur UBa, ayant fait l'objet d'une urbanisation récente avec une forme urbaine plus dense et potentiellement densifiable à proximité des équipements et services communaux,
- Un secteur UBb présentant une urbanisation pavillonnaire plus lâche qui a fait l'objet d'une urbanisation au coup par coup en entrées de ville Est et Ouest.

ZONES UB

ZONES UB

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

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

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

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		<i>autorisés sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité</i>
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		

ZONES UB

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		<i>autorisés sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant</i>
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>	X	
<i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>les affouillements et exhaussement des sols</i>		<i>les exhaussements d'une hauteur maximale de 50 cm et les affouillements d'une profondeur maximale de 50 cm sont autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i>

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.

ZONES UB

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

En bordure des cours d'eaux et fossés mères, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 5 m comptés à partir du haut de la berge.

ZONES UB

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les dispositions suivantes de la section 2 ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

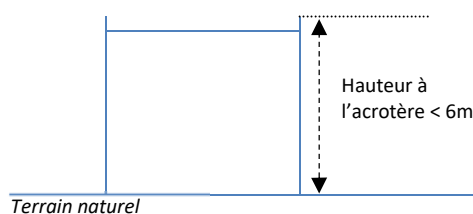
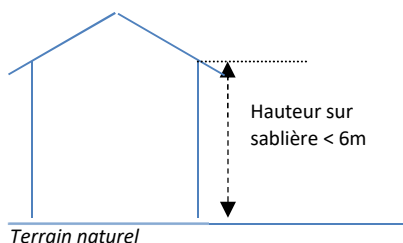
Dans la zone UBa, l'emprise maximale des constructions devra être inférieure à 30% de l'unité foncière.

Dans la zone UBb, l'emprise maximale des constructions devra être inférieure à 20% de l'unité foncière.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au-dessus de la sablière (à l'acrotère si toiture terrasse) de la construction à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder 6 mètres.



ZONES UB

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions sont appréciées lot par lot.

Implantations des constructions le long de la RD20

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie (conformément aux dispositions de l'étude L.111-8 du code de l'urbanisme disponible en annexe).

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de l'alignement de la RD 20 inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Implantations des constructions le long de la RD77a

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de l'alignement de la RD 77a inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Implantations des constructions en limite des autres voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Cette distance est portée à 5 mètres de l'alignement pour les entrées de garage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de l'alignement des autres voies inférieure à celle énoncée ci-dessus pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions sont appréciées lot par lot.

ZONES UB

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

La construction en limites séparatives est admise à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des bâtiments, existants et créés, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 16 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière à condition que, en sus, la hauteur mesurée en limite n'excède pas :

- 3 mètres à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse,
- 3 mètres lorsque les constructions ne comportent ni sablière, ni mur pignon,
- 2,5 mètres à la sablière et que la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage n'excède pas 4 mètres.

Toute construction doit être implantée à 10m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé identifié au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 m, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions sont appréciées lot par lot.

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne disponible en annexe.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou bien de couleur zinc ou aluminium.

ZONES UB

COUVERTURES

La couverture des toits en pente sera en tuiles « canal », romane ou assimilé. La pente des toitures en pente sera comprise entre 30 et 35 %,

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

La couleur de la couverture de teinte rouge au brun foncé doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne disponible en annexe.

Les dispositions des alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines.

➤ *CLOTURES*

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

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,70 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les haies opaques et mono-spécifiques (cyprés de Leyland, thuyas, laurier palme, ...) sont à éviter, des haies d'essences locales mélangées, issues de la palette végétale disponible en annexe, seront privilégiées.

Clôtures implantées le long des voies ou emprises publiques

La clôture devra être composée d'un muret maçonné, d'une hauteur maximale de 0,60 m, de même nature et de couleur de teinte claire proche de celle du bâtiment principal. Celui-ci pourra être surmonté d'un grillage et pourra être accompagnée ou non d'une haie végétale.

Le long de la RD 20, la hauteur maximale autorisée pour le mur maçonné est de 1,70 m.

Une hauteur différente peut être accordée en cas de rénovation ou d'extension d'une clôture existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la clôture existante avant travaux.

Clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,70 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

En limite avec les zones A et N

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.

Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences locales mélangées. Les haies opaques et mono-spécifiques de persistants ne sont pas autorisées.

ZONES UB

Clôtures implantées en zone inondable

Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).

➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Dans le cas inverse, ils devront faire l'objet d'un projet d'insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble dont l'unité foncière est supérieure à 2 500 m², 10% au moins de la superficie de l'unité foncière, dont 50% d'un seul tenant, seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Sont non compris :

- La voirie,
- Les aires de stationnement,
- Les bassins de rétention des eaux de pluies. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade et le repos.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

ZONES UB

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les obligations imposées ci-dessous sont appréciées lot par lot.

En zone UBa, au moins 20% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

En zone UBb, au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

En zone inondable, au moins 40% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- Si son revêtement est perméable,
- Si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales, ...).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les revêtements drainants seront privilégiés pour les stationnements, aires de manœuvre et de stockage.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et/ou d'infiltration dimensionné pour la pluie d'occurrence 20 ans et un débit de fuite maximal à la parcelle de 10 litres par seconde et par hectare. Le volume de rétention, fondé sur la surface totale de la parcelle, sera de 5 l/m² hors infiltration le cas échéant.

Le volume de rétention maximum sera de 7,5 m³ conformément au tableau ci-dessous :

Superficie totale de la parcelle en m ²	Volume de rétention correspondant en m ³
300	1,5
500	2,5
1 000	5
> 1 500	7,5

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

ZONES UB

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

Constructions à destination d'habitation

- Une place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- Deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 120 m²,
- Trois places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 120 m² et inférieure ou égale à 170 m²,
- 4 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 170 m².

Artisanat et commerce au détail

Le nombre de places de stationnement exigé est d'une place par tranche de 30 m² de surface de vente, sans être inférieure à une place affectée à l'activité.

Restauration et hébergement hôtelier et touristique

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place par poste de travail.

Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 40m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée au bureau.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant un minimum de 6 lots ;

Il sera exigé en plus sur les espaces collectifs un nombre de places supplémentaires au moins égale à 1 place de stationnement par logement créé. Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Un espace de stationnements pour les vélos sera implanté. Il devra comprendre 1 place pour 3 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m².

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UB

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Tout nouvel accès individuel sur la RD 20 et la RD 77A sera soumis à l'avis de l'autorité gestionnaire de la voie.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, sans apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies en impasse devront :

- Respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Une largeur minimale de 6 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements,
 - Une largeur minimale de 10 mètres de plateforme lorsque le nombre de logements à desservir est supérieur à 6.
- Être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

ZONES UB

➤ **Eaux Usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

➤ **Autres Réseaux**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

➤ **Collecte des Déchets Urbains**

Le système de collecte, la localisation et le dimensionnement des points de collecte des ordures ménagères devront être validés par le service gestionnaire.

➤ **Obligations Imposées en Matière d'Infrastructures et Réseaux de Communications Electroniques**

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

ZONES UE

ZONES UE

La zone UE correspond à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ZONES UE

ZONES UE

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

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

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

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

ZONES UE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt		autorisés sous réserve qu'ils soient en liaison avec un équipement existant sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		les exhaussements d'une hauteur maximale de 50 cm et les affouillements d'une profondeur maximale de 50 cm sont autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone

ZONES UE

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial, identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

- **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES UE

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, sans apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

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

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

ZONES AU

ZONES AU

Les zones AU délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU). Il est distingué pour mémoire :

- *Une zone AU1 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme dès approbation du PLU,*
- *Une zone AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2025,*
- *Une zone AU3 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2027 et à la condition que 70% minimum des permis de construire des lots prévus dans la zone AU2 soient délivrés,*
- *Deux zones AU4 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2029 et à la condition que 70% minimum des permis de construire des lots prévus dans la zone AU3 soient délivrés.*

ZONES AU

ZONES AU

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

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser.

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

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		autorisés sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		

ZONES AU

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Caravanes isolées /résidences démontables	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
les affouillements et exhaussement des sols		les exhaussements d'une hauteur maximale de 50 cm et les affouillements d'une profondeur maximale de 50 cm sont autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone

En bordure des cours d'eaux et fossés mères, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 5 m comptés à partir du haut de la berge.

ZONES AU

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone AU1, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve de compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définit les caractéristiques de celles-ci.

En zones AU1 et AU3, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

ZONES AU

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les dispositions suivantes de la section 2 ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

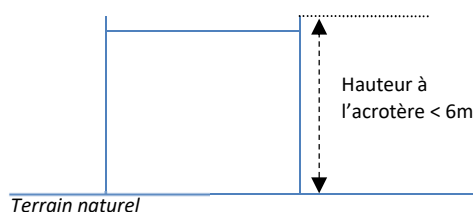
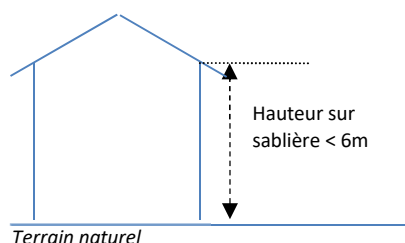
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

L'emprise maximale des constructions devra être inférieure à 30% de l'unité foncière.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au-dessus de la sablière (à l'acrotère si toiture terrasse) de la construction à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder 6 mètres.



En compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU), les nouvelles constructions situées à une distance de moins de 6 mètres environ des limites extérieures des zones AU1, AU3 et AU4, resteront basses et ne dépasseront pas un seul niveau de hauteur (RDC).

ZONES AU

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

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantations des constructions le long de la RD20

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie (conformément aux dispositions de l'étude L.111-8 du code de l'urbanisme disponible en annexe).

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de l'alignement de la RD 20 inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Implantations des constructions le long de la RD77a en zone AU4

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de l'alignement de la RD 77a inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Implantations des constructions en limite des autres voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Cette distance est portée à 5 mètres de l'alignement de la voie pour les entrées de garage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de l'alignement des autres voies inférieure à celle énoncée ci-dessus pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

La construction en limites séparatives est admise à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des bâtiments, existants et créés, mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 16 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière et en compatibilité avec les orientations définies dans la « Pièce 3 - Orientations d'aménagement et de Programmation ».

Toute construction doit être implantée à 10m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé identifié au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ZONES AU

Les piscines devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres.

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

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux constructions d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne disponible en annexe.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou bien de couleur zinc ou aluminium.

COUVERTURES

La couverture des toits en pente sera en tuiles « canal », romane ou assimilé. La pente des toitures en pente sera comprise entre 30 et 35 %.

La couleur de la couverture de teinte rouge au brun foncé doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne disponible en annexe.

Les dispositions des alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines.

➤ CLOTURES

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

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,70 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les haies opaques et mono-spécifiques (cyprès de Leyland, thuyas, laurier palme, ...) sont à éviter, des haies d'essences locales mélangées, issues de la palette végétale disponible en annexe, seront privilégiées.

ZONES AU

Clôtures implantées le long des voies ou emprises publiques

La clôture devra être composée d'un muret maçonné, d'une hauteur maximale de 0,60 m, de même nature et de couleur de teinte claire proche de celle du bâtiment principal. Celui-ci pourra être surmonté d'un grillage et pourra être accompagnée ou non d'une haie végétale.

Clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,70 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

En limite avec les zones A et N

Les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.

Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences locales mélangées. Les haies opaques et mono-spécifiques de persistants ne sont pas autorisées.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Dans le cas inverse, ils devront faire l'objet d'un projet d'insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Toutes occupations et utilisations du sol doivent répondre aux dispositions et prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

ZONES AU

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

Au moins 20% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- Si son revêtement est perméable,
- Si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les revêtements drainants seront privilégiés pour les stationnements, aires de manœuvre et de stockage.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et/ou d'infiltration dimensionné pour la pluie d'occurrence 20 ans et un débit de fuite maximal à la parcelle de 10 litres par seconde et par hectare. Le volume de rétention, fondé sur la surface totale de la parcelle, sera de 5 l/m² hors infiltration le cas échéant.

Le volume de rétention maximum sera de 7,5 m³ conformément au tableau ci-dessous :

Superficie totale de la parcelle en m ²	Volume de rétention correspondant en m ³
300	1,5
500	2,5
1 000	5
> 1 500	7,5

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

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

ZONES AU

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

Constructions à destination d'habitation

- Une place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- Deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 120 m²,
- Trois places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 120 m² et inférieure ou égale à 170 m²,
- 4 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 170 m².

Artisanat et commerce au détail

Le nombre de places de stationnement exigé est d'une place par tranche de 30 m² de surface de vente, sans être inférieure à une place affectée à l'activité.

Restauration et hébergement hôtelier et touristique

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place par poste de travail.

Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 40m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée au bureau.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant un minimum de 6 lots ;

Il sera exigé en plus sur les espaces collectifs un nombre de places supplémentaires au moins égale à 1 place de stationnement par logement créé. Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Un espace de stationnements pour les vélos sera implanté. Il devra comprendre 1 place pour 3 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m².

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Tout nouvel accès individuel sur la RD 20 et la RD 77A, autre que ceux définis dans le cadre des orientations d'aménagements et de programmations (Pièce 3 du PLU), sera soumis à l'avis de l'autorité gestionnaire de la voie.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, sans apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse devront :

- Respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Une largeur minimale de 6 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements,
 - Une largeur minimale de 10 mètres de plateforme lorsque le nombre de logements à desservir est supérieur à 6.
- Être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

ZONES AU

➤ EAUX USEES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

➤ COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Le point tri du verre sera enterré.

Le système de collecte, la localisation et le dimensionnement des points de collecte des ordures ménagères ainsi que des points de tri devront être validés par le service gestionnaire.

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

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

ZONES AU

ZONES A

ZONES A

Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONES A

ZONES A

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

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et fossés-mères depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole hors secteurs concernés par l'aléa inondation,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les affouillements et exhaussements du sol inférieur à 1m sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, avec un seuil maximal de surface de plancher de 200 m² (existant et extensions compris).
- L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

ZONES A

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ZONES A

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les dispositions suivantes de la section 2 ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

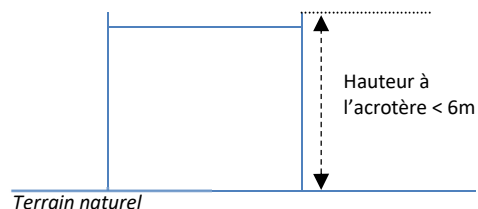
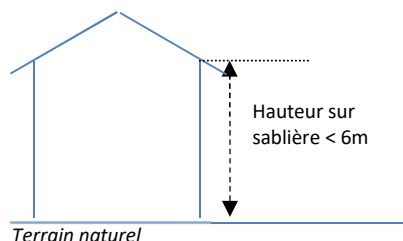
ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au-dessus de la sablière (à l'acrotère si toiture terrasse) de la construction à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

La hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole,
- 6 mètres pour les autres constructions.,
- 3 mètres pour les annexes aux constructions d'habitation.



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

ZONES A

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de l'alignement de la RD 20,
- 10 mètres de l'alignement des autres RD,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

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

- Pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les aménagements et extensions de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus. Ceux-ci pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 m, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions des paragraphes ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à destination agricole.

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne disponible en annexe.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou bien de couleur zinc ou aluminium.

COUVERTURES

La couverture des toits en pente sera en tuiles « canal », romane ou assimilé. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %,

ZONES A

La couleur de la couverture de teinte rouge au brun foncé doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne disponible en annexe.

Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuiles « canal », romane ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appenti, ...),
- Les constructions et installations annexes non accolées.

➤ CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles pourront être doublées de haies. Les haies opaques et mono-spécifiques (cyprès de Leyland, thuyas, laurier palme, ...) ne sont pas autorisées. Des haies d'essences locales mélangées, issues de la palette végétale disponible en annexe, seront privilégiées.

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

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Dans le cas inverse, ils devront faire l'objet d'un projet d'insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

ZONES A

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES A

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, sans apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, qui le nécessite, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

ZONES A

ZONES N

Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements.

ZONES N

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

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et fossés-mères depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière hors secteurs concernés par l'aléa inondation,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les affouillements et exhaussements du sol inférieur à 1m sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- Les aires de jeux, les équipements sportifs, les aires de stationnement et les autres équipements recevant du public **dans le secteur NS**,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, avec un seuil maximal de surface de plancher de 200 m² (existant et extensions compris),
- L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de

ZONES N

surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ZONES N

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les dispositions suivantes de la section 2 ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

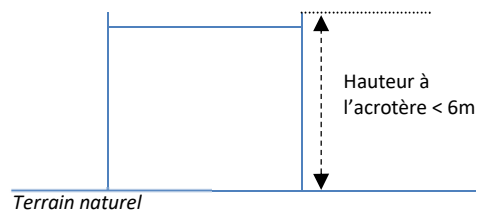
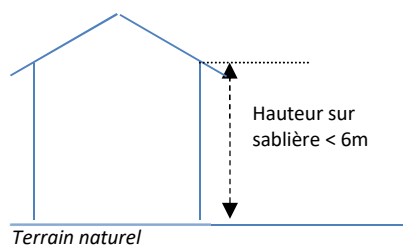
ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée au-dessus de la sablière (à l'acrotère si toiture terrasse) de la construction à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le terrain naturel est mesuré à partir du point le plus bas situé au droit de la construction.

Excepté en zone NS, la hauteur des constructions mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur des annexes aux constructions d'habitation tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus ne doit pas excéder 3 mètres.



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

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement de toute RD,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

ZONES N

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 m, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes de l'article 2 ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux exploitations forestières.

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne disponible en annexe.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou bien de couleur zinc ou aluminium.

COUVERTURES

La couverture des toits en pente sera en tuiles « canal », romane ou assimilé. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %,

La couleur de la couverture de teinte rouge au brun foncé doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne disponible en annexe.

Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuiles « canal », romane ou assimilés,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appenti, ...),
- Les constructions et installations annexes non accolées.

➤ CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles pourront être doublées de haies. Les haies opaques et mono-spécifiques (cyprès de Leyland, thuyas, laurier palme, ...) ne sont pas autorisées. Des haies d'essences locales mélangées, issues de la palette végétale disponible en annexe, seront privilégiées.

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

ZONES N

➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Dans le cas inverse, ils devront faire l'objet d'un projet d'insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, sans apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, qui le nécessite, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

ANNEXE DU REGLEMENT

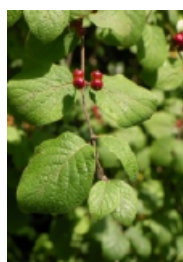
PALETTE DES MATERIAUX

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
		<i>finition brossée</i> 	<i>finition lissée</i> 			
<i>tuile cuivre</i>	<i>brique moulée paille</i>	<i>sable roux 1</i>		<i>ocre clair</i>	<i>T beige clair 1005-Y20R</i>	<i>T grège 3010-Y20R</i>
						
<i>tuile ocre rouge</i>	<i>brique moulée rose</i>	<i>sable roux 2</i>		<i>ocre roux</i>	<i>T beige 2010-Y20R</i>	<i>T terre 2020-Y25R</i>
						
<i>tuile rouge</i>	<i>brique moulée orangée</i>	<i>sable jaune</i>		<i>ocre jaune</i>	<i>T jaune 1030-Y15R</i>	<i>T paille 2030-Y10R</i>
						
<i>tuile rouge vieillie</i>	<i>brique moulée rouge</i>	<i>sables rose et jaune</i>		<i>ocre orangé</i>	<i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	<i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
						
	<i>grès de Furne</i>	<i>sables gris et jaune</i>		<i>ocre rouge</i>	<i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	<i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

La couleur des échantillons représentés est donnée à titre indicatif. Les échantillons de matériaux ont été fournis gracieusement par les entreprises suivantes : ardoisières de Ségus-Lourdes et du Neéz (65) pour les ardoises, Lafarge Couverture, Colomiers (31) pour les tuiles, les Terres du Savès, Empeaux (31) pour les briques, Somapic Carrière du Jadet, Lafitte-Toupière (31) et Morado&Fils, Labarthe-Inard (31) pour les pierres, Socit, Izaourt (65) pour les enduits à la chaux, Cebador, Pibrac (31) pour les badigeons traditionnels à la chaux, Weber&Broultin, Colomiers (31) pour les enduits monocouche prêts-à-l'emploi.

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

PALETTE VEGETALE

Les arbustes

Camerisier
Lonicera xylosteum



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Cognassier
Cydonia oblonga



Eglantier
Rosa canina



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Lilas commun
Syringa vulgaris



Néflier
Mespilus germanica



Nerprun alaterne
Rhamnus alaternus



Noisetier
Corylus avellana



Poirier commun
Pyrus communis



Pommier sauvage
Malus sylvestris



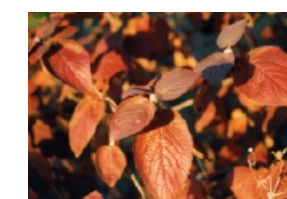
Prunellier
Prunus spinosa



Sureau noir
Sambucus nigra



Troène des bois
Ligustrum vulgare



Viorne lantane
Viburnum lantana

PALETTE VEGETALE

Les arbres

Alisier torminal
Sorbus torminalis



Aulne glutineux
Alnus glutinosa



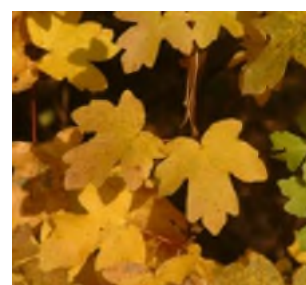
Chêne pédonculé
Quercus robur



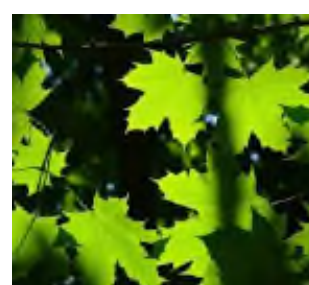
Chêne pubescent
Quercus pubescens



Cormier
Sorbus domestica



Erable champêtre
Acer campestre



Erable plane
Acer platanoides



Frêne commun
Fraxinus excelsior



Merisier
Prunus avium



Saule blanc
Salix alba



Tilleul des bois
Tilia cordata

GLOSSAIRE

➤ **ANNEXE**

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

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

➤ **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

➤ **CLOTURES**

Clôtures : Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, en raison de leur nature ou de leur très faible importance.

(Voir article R. 421-12 du code de l'urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

➤ **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

➤ **EMPLACEMENTS RESERVES**

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des *EMPLACEMENTS RESERVES* en vue de la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

(Voir l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

➤ **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

➤ **EXTENSION**

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

➤ **FACADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

➤ **HAUTEUR**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au-dessus de la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

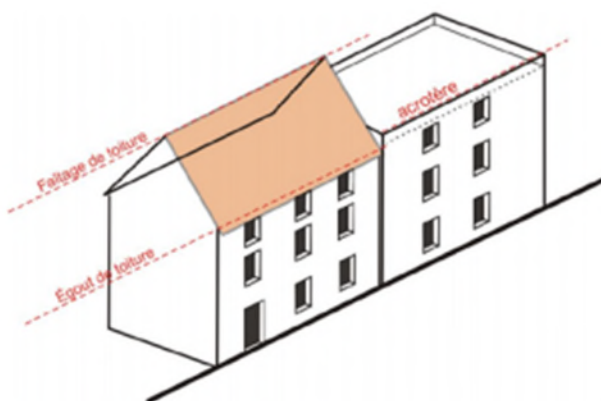
Le faîtage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction, sachant qu'une hauteur plus élevée est admise pour les ouvrages autorisés en toiture (cheminées, ventilations).

La sablière ou l'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface inférieure de la toiture.

Faitage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité)



➤ **ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ART. L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L.151-23 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23h du CU).

➤ **ESPACES BOISES CLASSES - BOIS ET FORETS**

En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

➤ **LIMITES SEPARATIVES**

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

➤ **SURFACE DE PLANCHER**

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

➤ **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.