

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LACAUGNE

PIECE 4 : REGLEMENT

PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT

PROJET DE PLU ARRETE LE 18 MARS 2024
(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-14 ET L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 8 DECEMBRE 2025
(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-21 ET L.153-22 DU CODE DE L'URBANISME)



PAYS&PAYSAGES

paysagistes DPLG
urbanistes

19 place de la Moutete 64 300 ORTHEZ
pays@paysages@gmail.com

Maïte Fourcade
06 81 10 31 99

Pierre Laizain
06 07 32 73 97

Clémence Teulé
06 80 51 28 55

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LACAUGNE

COMMUNE DE LACAUGNE
PIECE 4 : REGLEMENT

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	Formalisation règlement écrit	CMS		10/24
1	Règlement écrit ajusté (STECAL)	CMS		01/25
2	Correction/ Ajustements	CMS		03/25
3	Ajustements entre l'arrêt et l'approbation	CMS		11/25

ARTELIA
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9

SOMMAIRE

A. DISPOSITIONS GENERALES	10
B. LEXIQUE	16
C. PALETTE DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (STAP) DE HAUTE GARONNE	26
D. ANNEXE LUTTE CONTRE L'INCENDIE	32
E. DISPOSITIONS PAR ZONE.....	40
ZONE UA.....	42
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	44
ARTICLE UA-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	44
ARTICLE UA-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	45
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	46
ARTICLE UA-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .	46
ARTICLE UA-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	47
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	47
4.2 Clôtures.....	48
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	49
ARTICLE UA-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	49
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	49
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	49
ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT.....	50
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	51

ARTICLE UA-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	51
ARTICLE UA-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	51
8.1 Eau potable	51
8.2 Eaux usées.....	51
8.3 Eaux pluviales.....	52
8.4 Autres réseaux	52
8.5 Défense incendie.....	52
8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	52
8.7 Récupération des eaux pluviales	52
ZONE UB.....	54
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	56
ARTICLE UB-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	56
ARTICLE UB-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	57
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	58
ARTICLE UB-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .	58
3.1 Emprise au sol des constructions	58
3.2 Hauteur maximale des constructions	58
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	58
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	59
ARTICLE UB-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	60
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	60
4.2 Adaptation de la construction au terrain	60
4.3 Clôtures.....	60
4.4 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	61

ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	62
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	62
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	62
<i>OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES</i>	62
ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT	63
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	65
ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	65
ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	65
8.1 Eau potable	65
8.2 Eaux usées.....	65
8.3 Eaux pluviales.....	66
8.4 Autres réseaux	66
8.5 Défense incendie.....	66
8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	66
8.7 Récupération des eaux pluviales	66
ZONE AU.....	68
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉ.....	70
ARTICLE AU-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	70
ARTICLE AU-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	71
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	72
ARTICLE AU-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. 72	
3.1 Emprise au sol des constructions.....	72
3.2 Hauteur maximale des constructions	72
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	72

3.5	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	73
ARTICLE AU-4 :	QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	73
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	73
4.2	Adaptation de la construction au terrain	74
4.3	Clôtures.....	74
4.4	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	75
ARTICLE AU-5 :	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	75
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	75
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	76
ARTICLE AU-6 :	STATIONNEMENT.....	76
	EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	78
ARTICLE AU-7 :	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	78
ARTICLE AU-8 :	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	78
8.1	Eau potable	78
8.2	Eaux usées.....	78
8.3	Eaux pluviales.....	79
8.4	Autres réseaux	79
8.5	Défense incendie.....	79
8.6	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	79
8.7	Récupération des eaux pluviales	79
ZONE A		80
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉ.....		82
ARTICLE A-1 :	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	82

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	83
ARTICLE A-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ...	83
3.1 Emprise au sol des constructions	83
3.2 Hauteur maximale des constructions	83
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	83
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	84
ARTICLE A-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	84
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	84
4.2 Adaptation de la construction au terrain	85
4.3 Clôtures.....	85
4.4 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	86
ARTICLE A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	86
5.1 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	86
ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT	86
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	88
ARTICLE A-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	88
ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	88
8.1 Eau potable	88
8.2 Eaux usées.....	88
8.3 Eaux pluviales.....	88
8.4 Autres réseaux	89
8.5 Défense incendie.....	89
8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	89
8.7 Récupération des eaux pluviales	89
ZONE N.....	91

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	93
ARTICLE N-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	93
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	95
ARTICLE N-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ...	95
3.1 Emprise au sol des constructions	95
3.2 Hauteur maximale des constructions	95
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	96
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	96
ARTICLE N-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	96
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	97
4.2 Adaptation de la construction au terrain	97
4.3 Clôtures.....	97
4.4 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	98
ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	98
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	98
ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT	99
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	100
ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	100
ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	100
8.1 Eau potable	100
8.2 Eaux usées.....	100
8.3 Eaux pluviales.....	100
8.4 Autres réseaux	101
8.5 Défense incendie.....	101

8.6	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	101
8.7	Récupération des eaux pluviales	101

A. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Autres législations

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

Servitudes d'utilité publique

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

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou est située dans un secteur dans lequel il a été décidé d'instaurer le permis de démolir.

Edification des clôtures

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable lorsqu'elles sont situées dans un secteur relevant d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou dans un secteur où il a été décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

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

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

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER

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

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

Les installations photovoltaïques au sol y sont interdites.

ARTICLE 5. DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
Habitation	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros</i>
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>
	<i>Hôtels</i>
	<i>Autres hébergements touristiques</i>
	<i>Cinéma</i>
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>
	<i>Équipements sportifs</i>
	<i>Lieux de culte</i>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>

ARTICLE 6. RISQUE INONDATION - PPR

Non concerné

ARTICLE 7. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les différents projets autorisés dans les zones devront être compatibles avec les dispositions émises dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles (pièce 3 du PLU).

ARTICLE 8. RISQUE INONDATION

CIZI (Cartographie des Zones Inondables)

Dans les secteurs concernés par la CIZI, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

Quel que soit le niveau de la crue, sont interdits :

- Le stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- Toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...),
- La création de sous-sols, à l'exclusion des équipements techniques de services publics à condition que les équipements sensibles soient placés au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues ou soient protégés par un dispositif assurant l'étanchéité,
- La construction de parkings silos,
- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés,
- La création de terrains de camping, de caravaning, de parcs résidentiels de loisirs, d'aires de grand passage.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique. Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 0,80 m, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel. Au-dessus de cette hauteur, un muret d'une hauteur maximale de 0,40 m est autorisé.

Les piscines sont autorisées à condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel et de placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.



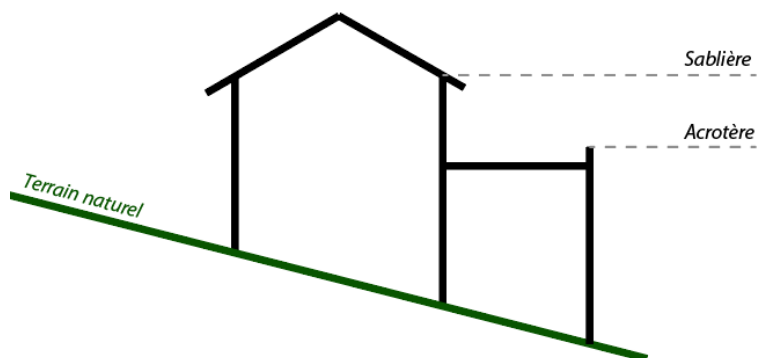
B. LEXIQUE

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

Acrotère :

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



Annexe :

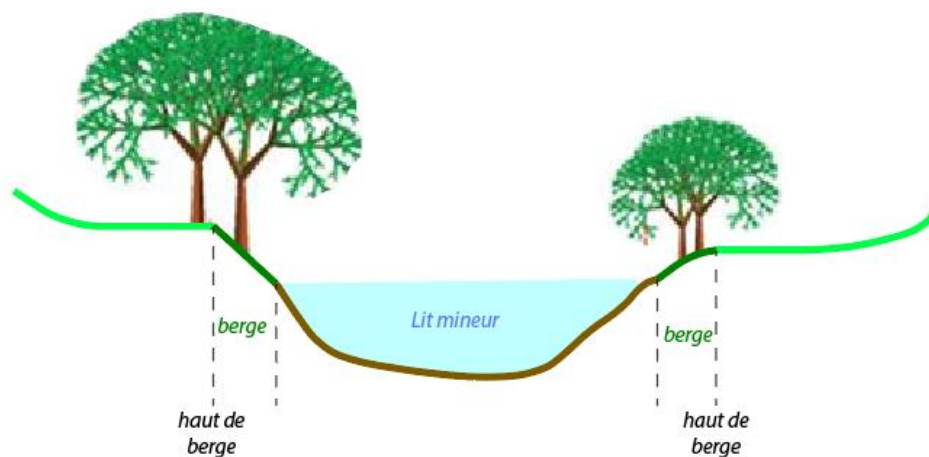
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.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

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge :

Bord permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



Changement de destination :

Il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe ou démontable, comportant ou non des fondations.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau :

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

Emprise au sol :

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

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

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

Équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Cette notion comprend les six sous-destinations prévues à l'article R151-28 du code de l'urbanisme (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ainsi que les installations et ouvrages relevant d'un intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'il soit géré par une personne publiques ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bêche, mobilier urbain, etc.).

Espace de pleine terre :

Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, elle ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

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

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

Terrain d'assiette du projet



Espaces libres :

Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés ... rentrent dans cette définition.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante.

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

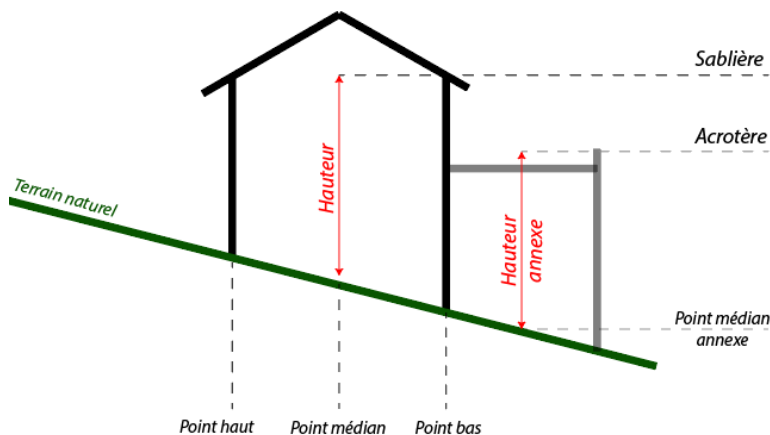
Haie mélangée :

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale d'une construction est calculée à partir du point le plus bas de ladite construction par rapport au niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Le règlement du PLU distingue deux modalités de calcul de la hauteur :

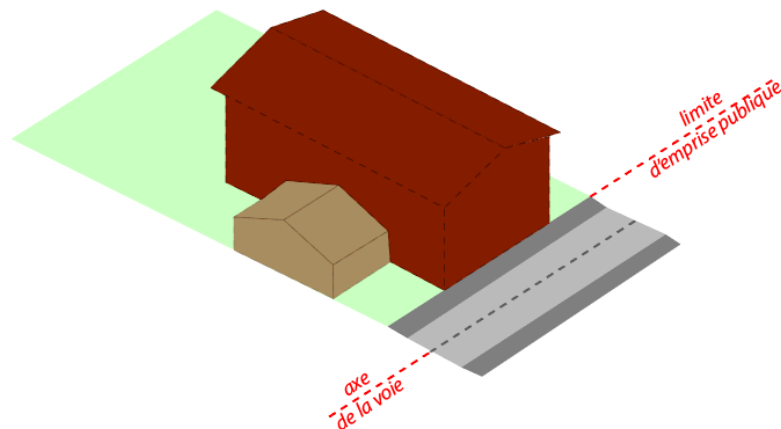
- **Hauteur à la sablière ou à l'acrotère :** Le point haut à prendre comme référence correspond sur sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



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

Limite d'emprise publique :

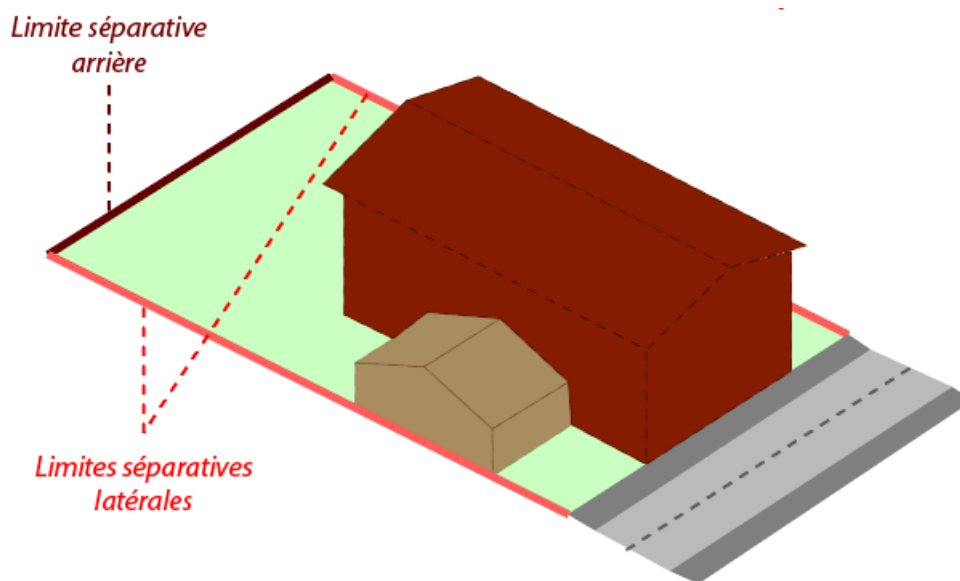
La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



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

Limites séparatives :

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



Opération d'aménagement d'ensemble :

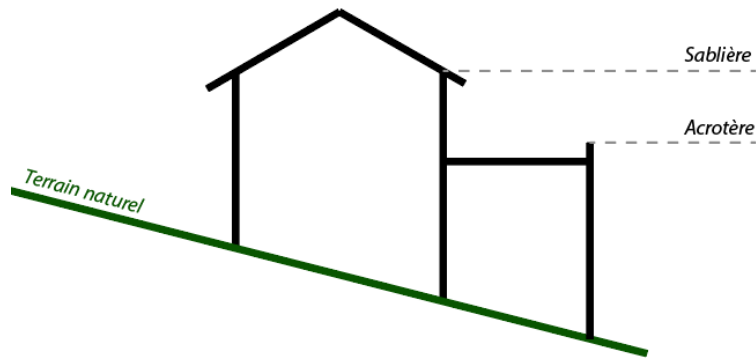
Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

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

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, ...). En lien avec l'**article R 151-27** du code de l'urbanisme : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.*

Sablière :

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



Sol naturel (ou terrain naturel) :

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

Surface de plancher :

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

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

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

Terrain d'assiette du projet :

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

Le terrain d'assiette du projet est dès lors constitué d'une ou plusieurs parcelles appartenant à une même unité foncière.

Voie :

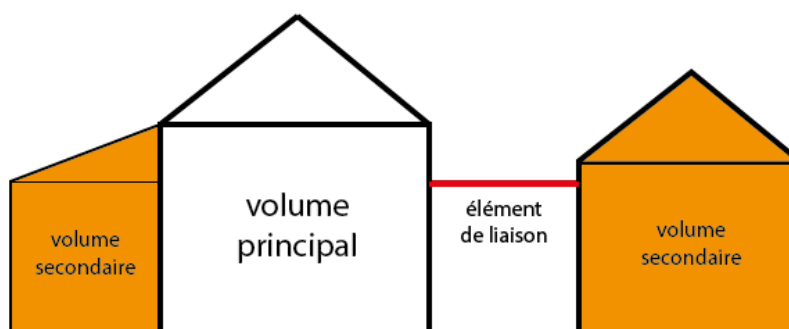
La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

Volumes et éléments de liaison

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.





C. PALETTE DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (STAP) DE HAUTE GARONNE

PALETTE DES MATERIAUX

Couverture



tuile cuivre



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge vieillie

Maçonnerie



brique moulée paille



brique moulée rose



brique moulée orangée



brique moulée rouge



grès de Fumè

Enduits à la chaux

finition broyée



sable roux 1



sable roux 2



sable jaune



sables rose et jaune



sables gris et jaune

finition lissée



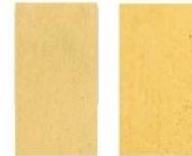
Badigeons à la chaux



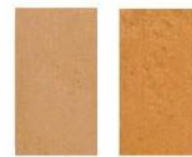
ocre clair



ocre roux



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge

MIDI-TOULOUSAIN

Enduits prêts-à-l'emploi



*T beige clair
1005-Y20R*



*T grès
3010-Y20R*



*T beige
2010-Y20R*



*T terre
2020-Y25R*



*T jaune
1030-Y15R*



*T paille
2030-Y10R*



*T ocre orangé
3030-Y30R*



*T ocre rose
2520-Y40R*



*T rouge brique
2040-Y60R*











































*T rouge foncé
4030-Y50R*

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

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

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

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

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

Le choix des teintes doit prendre en compte :

1. la situation de l'immeuble ou de la maison et son environnement naturel ou bâti.
2. le caractère architectural propre du bâtiment.

Utilisation de la palette des teintes

Les teintes de cette palette sont proposées pour répondre à toute demande concernant le choix des couleurs pour les menuiseries et les ferronneries, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la restauration d'un bâtiment existant. Celles-ci dépendent de la couleur de la maçonnerie car il est nécessaire de rechercher une harmonie d'ensemble.

La gamme de teinte à retenir pour les menuiseries et les ferronneries doit être choisie sur une seule ligne, en déclinant les teintes du plus clair au plus foncé. Les références des teintes proviennent d'un système universel de classement des couleurs : le Natural Color System (NCS), l'un des systèmes les plus répandus et les plus appliqués au monde. Basé sur la manière dont l'être humain perçoit les couleurs, il permet de leur donner une notation précise basée sur le jaune (Y), le vert (G), le bleu (B) et le rouge (R). La référence exprime la clarté de la couleur (de 10 pour les clairs à 90 pour les foncés), sa saturation (de 10 à 70 selon le degré) et sa tonalité (composition de la teinte). Par exemple, la référence 1020 G30Y indique qu'il s'agit d'un vert (G) avec 30% de jaune (Y) très clair (10) et peu saturé (20). Dans la palette, les teintes sont classées dans un ordre croissant de clarté et de saturation au sein de chaque tonalité ou gamme de couleurs.

Provenance des matériaux

Certaines ardoises et pierres proviennent directement des carrières d'exploitation pyrénéennes, tandis que d'autres sont des matériaux de récupération. Les tuiles et les enduits prêts-à-l'emploi sont des produits commercialisés sur le marché. Quant aux enduits et badigeons à la chaux, ils sont composés exclusivement de chaux, de sables et de terres colorantes naturelles. Il s'agit de revêtements traditionnels convenant particulièrement au bâti ancien, alors que les produits prêts-à-l'emploi sont plus destinés aux constructions neuves.

Fabrication des produits à la chaux

La chaux utilisée dans la composition des enduits et des badigeons pour le bâti ancien est une chaux naturelle, aérienne ou hydraulique, et en aucun cas adjuvantée de ciment. Mélangée à des sables colorants, elle sert à la fabrication des enduits. Il faut y ajouter des terres colorantes selon certaines proportions pour obtenir des badigeons aux teintes plus soutenues. La mise en œuvre de l'ensemble de ces produits à la chaux relève de la maçonnerie traditionnelle.

Précisions sur les teintes

Les ardoises traditionnelles, si elles présentent à la pose une teinte homogène, prennent avec le temps et selon leur provenance une patine plus rouge, plus ocre ou plus bleue. C'est ce qui explique la variété des teintes des toits pyrénéens. En revanche, les pierres possèdent une teinte propre dès leur extraction, ce qui n'exclut pas qu'elles se patinent également au fil des années. Concernant les matériaux à la chaux, il s'agit de produits amenés à évoluer naturellement, en se teintant selon la lumière et l'environnement, ce qui leur donne une certaine richesse visuelle.

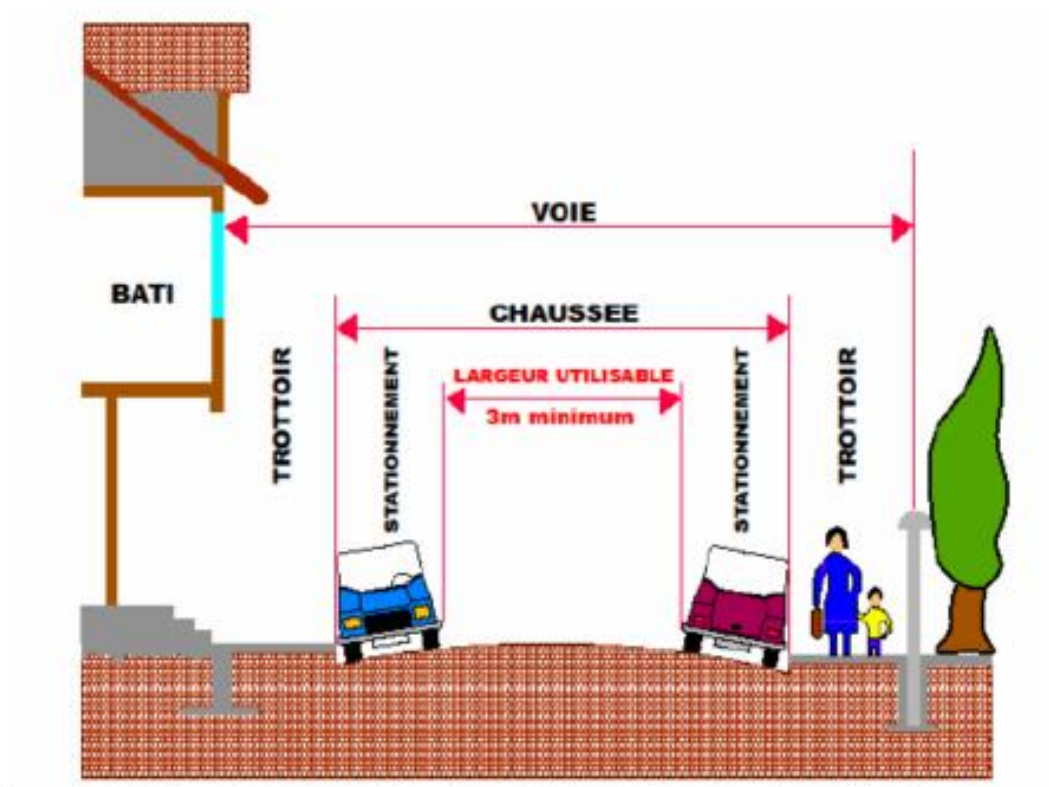
D. ANNEXE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

ANNEXE 1 :
Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- Force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- Rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- Hauteur libre : 3,50 mètres
- Pente éventuelle : inférieure à 15 %
- Résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- Section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- Pente éventuelle : inférieure à 10 %
- Implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
 - Voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
 - Voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

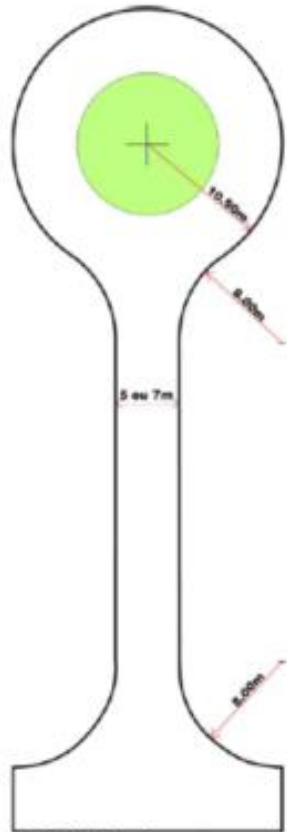


Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

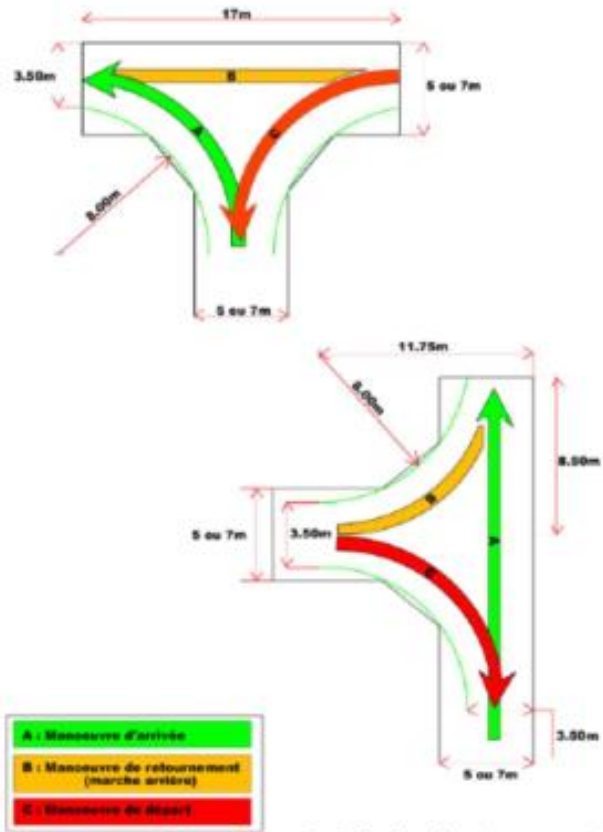


Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

ANNEXE 2 :**Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie****Cas des habitations :**

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ²)	30 m3	1 poteau d'incendie de 30 m ³ /h Ou Réserve incendie de 30 m ³	400 m
Risques Courant Ordinares (Distances entre Habitations < 4m ou non séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ² ou (Habitations > 500 m ²)	60 m3	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Réserve incendie de 60 m ³	200 m
Risques Courants Ordinares (Cas Particulier 3 ^{ème} famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	120 m3	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Une réserve incendie de 120 m ³	200 m
Risques Courant Importants (Centre-ville ancien ou Hs 50 m habitation ou Hs 28 m ERP ou entreprises en centre-ville)	120 m3	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Une réserve incendie de 120 m ³	100 m
Risques Particulier (3 ^{ème} famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 ^{ème} famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	120 m3 ou +	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h	60 m

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage...).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m³/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, l'**ordre de grandeur** sera de 120 m³ disponibles en 2h (soit 60 m³/h) **par tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe-feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Bâtiments de bureaux :

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m³/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m³/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

ANNEXE 3 :
Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- ✚ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m³/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m³/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ✚ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,) de capacité supérieure ou égale à 30 m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

ANNEXE 4 :
Réglementations applicables selon les types de bâtiments :

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping et stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

E. DISPOSITIONS PAR ZONE

ZONE UA

ZONE UA

La zone UA correspond au bourg ancien de Lacaugne

ZONE UA

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions ou aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisés sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Lieux de culte</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>		Les constructions ou aménagements destinés aux activités industrielles sont autorisés sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

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

ARTICLE UA-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3^e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

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

ARTICLE UA-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder R+1 + Combles

Pour les annexes à la construction principale : 4m à la sablière ou à l'acrotère

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit avec un recul minimum de 3 m des voies publiques ou privées, existantes ou à créer pour la construction principale mais l'alignement devra être marqué obligatoirement par un mur de clôture ou une annexe

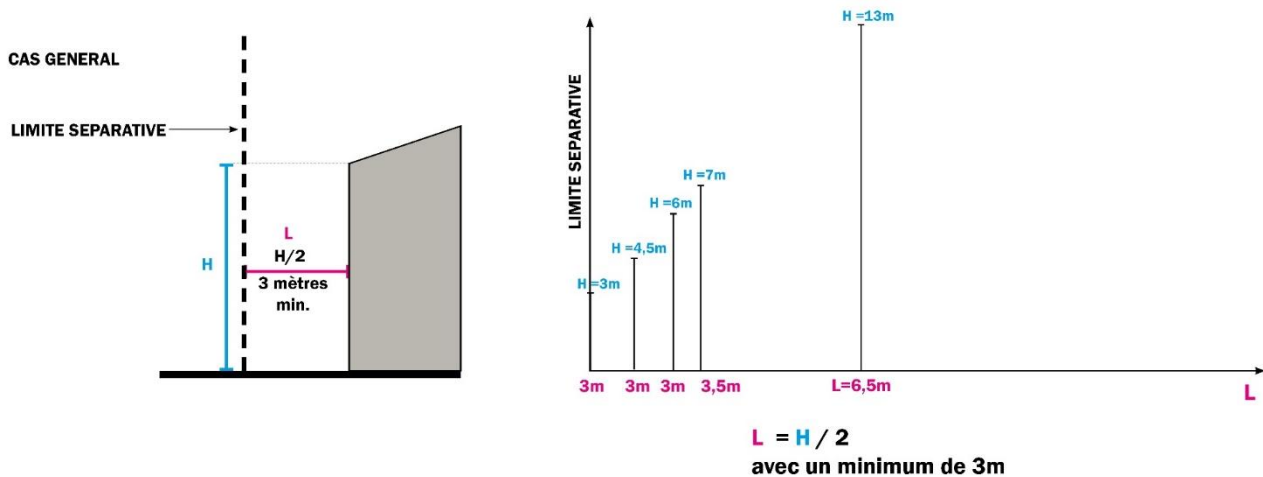
Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies. Dès lors, la règle d'implantation par rapport à l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.
- Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 3 m des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Soit en limite séparative à condition que la longueur cumulée des bâtiments implantés en limite n'excède pas 10m pour une même limite,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Toutefois ces règles de recul ne s'appliquent pas pour :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les éléments de modénature, pompes à chaleur et climatiseurs (à condition qu'ils soient intégrés à la façade et cachés par un dispositif occultant), contre forts et murets ...,
- Les piscines, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 3 m mesuré à compter du bord intérieur de la piscine.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer autant que possible des tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne présentée dans ce présent règlement. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

Constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite uniforme dans des tons respectant la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (excepté la tôle d'acier) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.

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

D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant type ferronnerie pouvant être doublée d'une haie d'essences locales
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles seront constituées :

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

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

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

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

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

Cf. lexique

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

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$\text{Coefficient de pleine terre minimum autorisé} = \text{Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU)} - 5\%$$

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions existantes qui viendraient évoluer et/ou créer de nouveaux logements, le stationnement devra être étudié afin de ne pas venir impacter le domaine public.

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

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

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Voirie nouvelle :

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,

ARTICLE UA-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

8.4 AUTRES RESEAUX

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

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 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.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE UB

ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes aux abords du centre-bourg historique qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire.

ZONE UB

ZONE UB

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>		Les constructions destinées aux activités industrielles et entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		

ZONE UB

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

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

ARTICLE UB-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

ZONE UB

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

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

ARTICLE UB-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder R+1 + Combles

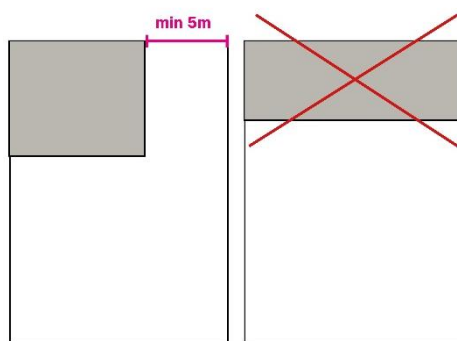
Pour les annexes à la construction principale : 4m à la sablière ou à l'acrotère

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Lors de l'implantation à l'alignement il s'agit de ne pas bâtir sur la largeur totale de la parcelle (unité foncière) mais d'avoir au minimum 5m entre la construction et une des limites séparatives.



ZONE UB

- Soit avec un recul minimum de 5m

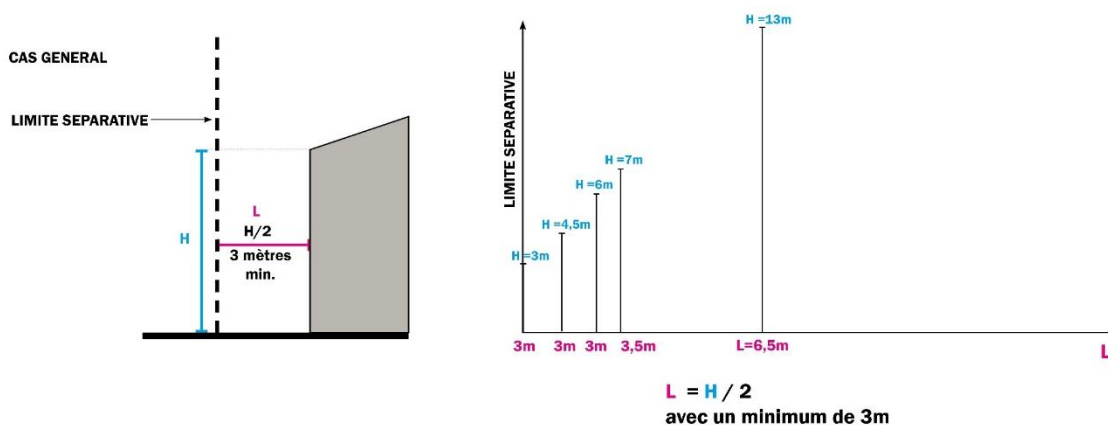
Toutefois des implantations autres que celles définies ci-avant sont possibles :

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets ...,
- En respectant le même retrait que les constructions principales voisines,

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Soit en limite séparative
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les éléments de modénature, pompes à chaleur et climatiseurs (à condition qu'ils soient intégrés à la façade et cachés par un dispositif occultant), contre forts et murets ...,
- Les piscines, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 3 m mesuré à compter du bord intérieur de la piscine.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer autant que possible des tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne présentée dans ce présent règlement. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

Constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite uniforme dans des tons respectant la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (excepté la tôle d'acier) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,50 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

4.3 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.

ZONE UB

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

D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant type ferronnerie pouvant être doublée d'une haie d'essences locales
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales

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

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles seront constituées :

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

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 1,80 m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

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

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

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

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

(Cf. lexique)

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

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

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

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

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

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

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

ZONE UB

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes (lors d'opération d'aménagement d'ensemble) comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Une dérogation pourra être accordée lors d'une opération de renouvellement urbain ou de rénovation foncière

ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>	⇒ Deux places par logement.
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus</i>	⇒ Deux places par logement <u>Et</u> ⇒ 1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	Une place par logement
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Hôtels</i>	Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<i>Constructions à destination de restauration</i>	Une place par tranche de 20 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

ZONE UB

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

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

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

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Voirie nouvelle :

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,

ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

ZONE UB

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

8.4 AUTRES RESEAUX

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

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 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.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE UB

ZONE AU

ZONE AU

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

ZONE AU

ZONE AU

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
	<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>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

ZONE AU

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

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

ARTICLE AU-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagements et de programmation, les indications relatives à la mixité sociale sont présentes au sein de la pièce 3.

ZONE AU

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

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

ARTICLE AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

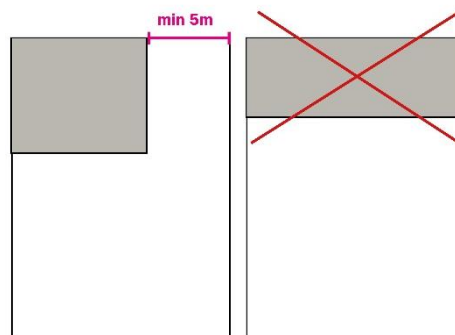
La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder R+1 + Combles

Pour les annexes à la construction principale : 4m à la sablière ou à l'acrotère

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Lors de l'implantation à l'alignement il s'agit de ne pas bâtir sur la largeur totale de la parcelle (unité foncière) mais d'avoir au minimum 5m entre la construction et une des limites séparatives.



- Soit avec un recul minimum de 5m

ZONE AU

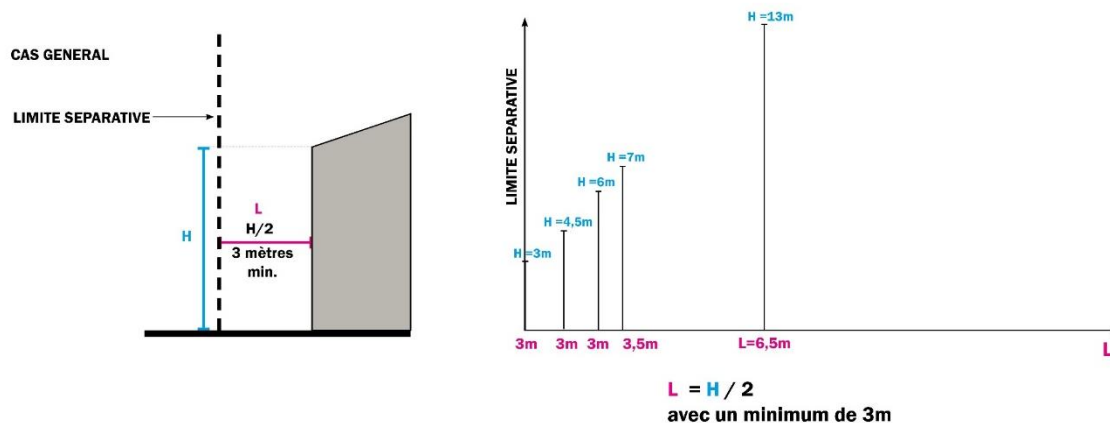
Toutefois des implantations autres que celles définies ci-avant sont possibles :

- Pour les saillies telles que les débords de toit, éléments de modénature, pompes à chaleur, climatiseurs, contre forts et murets ...,
- En respectant le même retrait que les constructions principales voisines,

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Soit en limite séparative
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les éléments de modénature, pompes à chaleur et climatiseurs (à condition qu'ils soient intégrés à la façade et cachés par un dispositif occultant), contre forts et murets ...,
- Les piscines, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 3 m mesuré à compter du bord intérieur de la piscine.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer autant que possible des tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne présentée dans ce présent règlement. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

ZONE AU

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite uniforme dans des tons respectant la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (excepté la tôle d'acier) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,50 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

4.3 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.

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

D'une hauteur maximale de 1,50 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,90 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant type ferronnerie pouvant être doublée d'une haie d'essences locales
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales

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

ZONE AU

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles seront constituées :

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

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 1,80 m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

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

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

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

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

(Cf. lexique)

Au moins **50%** du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « **espace de pleine terre** ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

ZONE AU

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

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

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

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

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

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes (lors d'opération d'aménagement d'ensemble) comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Une dérogation pourra être accordée lors d'une opération de renouvellement urbain ou de rénovation foncière

ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

ZONE AU

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>	⇒ deux places par logement.
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus</i>	⇒ Deux places par logement <u>Et</u> ⇒ 1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	une place par logement
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Hôtels</i>	une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<i>Constructions à destination de restauration</i>	une place par tranche de 20 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

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

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

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Voirie nouvelle :

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- Des engins de lutte contre l'incendie,
- La collecte des ordures ménagères,

ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

ZONE AU

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

8.4 AUTRES RESEAUX

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

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 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.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses

ZONE A

ZONE A

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

ZONE A

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute nouvelle construction à moins de 20 m des cours d'eau mesurés depuis le haut de talus de la berge.

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

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

ARTICLE A-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée).

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol (hors piscine) et ne peut pas dépasser 30% de surface de plancher par rapport à l'existant (max 50m² de surface de plancher) à la date d'approbation du PLU,
- 40 m² de surface de bassin pour les piscines.

Non règlementé pour les constructions agricoles

La surface de plancher totale maximale des constructions (extensions comprise) ne doit pas dépasser 200 m².

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à **destination d'habitation** ne pourra excéder R+1 + Combles.

La hauteur des constructions et installations annexes à la construction principale d'habitation ne pourra excéder 4m à la sablière ou à l'acrotère.

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

La hauteur des **autres constructions** est non réglementée.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

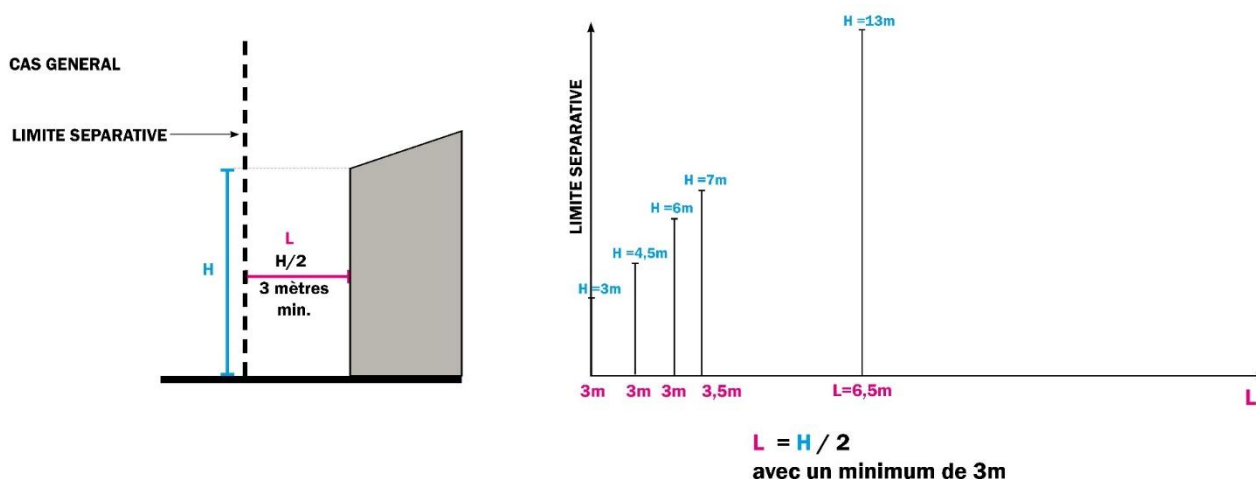
- 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois des implantations autres que celles définies ci-avant sont possibles en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à destination d'habitation devront être implantées à une distance de façon :

- À ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Pour les autres constructions :

- 5m des limites séparatives

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

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer autant que possible des tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne présentée dans ce présent règlement. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite uniforme dans des tons respectant la palette des matériaux du SDAP de Haute Garonne.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (excepté la tôle d'acier) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ». Des haies d'arbres de haut jet pourront être imposées par la commune le long des bâtiments, pour la ou les façades présentant le plus grand impact dans le paysage.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3 - 2/3.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,50 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

4.3 CLOTURES

Les clôtures implantées dont la hauteur ne devra pas excéder 2m, seront composées :

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

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

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

4.4 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 techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

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

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

Pour les projets liés à **une construction à destination d'habitation, au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenue en « pleine terre ».**

Lorsque le coefficient de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU est inférieur au pourcentage fixé ci-dessus, ce dernier ne pourra être inférieur à 20%.

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

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique. Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

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

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

ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions existantes qui viendraient évoluer et/ou créer de nouveaux logements, le stationnement devra être étudié afin de ne pas venir impacter le domaine public.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

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

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

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

8.4 AUTRES RESEAUX

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

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 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.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE N

ZONE N

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

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

Elle comprend :

- *Un secteur Nce correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique et de biodiversité où sont interdites les installations photovoltaïques au sol .*
- *Des secteurs Na correspond à une activité existante isolée*
- *Des secteurs Naf correspond à une activité artisanale/ commerciale existante isolée sans possibilité d'évoluer (fermée)*

ZONE N

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute nouvelle construction à moins de 20 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.
- *Les installations photovoltaïques au sol en Nce.*

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

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à :
 - La mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone,
 - Des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

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

DANS LE SECTEUR NCE, seuls sont autorisés :

- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,
- Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et à la traversée de fossés ou cours d'eau.

DANS LE SECTEUR NA, seuls sont autorisés :

- Les nouvelles constructions, les extensions, les annexes, usage et affectations des sols nécessaires aux activités artisanales, commerciales et industrielles existantes à la date d'approbation du PLU

DANS LE SECTEUR NAF, seuls sont autorisés :

- Les évolutions des activités existantes ne sont pas possibles. Si un projet vient à voir le jour, il faudra procéder à une évolution du document d'urbanisme pour intégrer le projet et les besoins.
- Le changement de destination à vocation d'habitat en complément d'une activité artisanale ou commerciale.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

ARTICLE N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée).

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol (hors piscine) et ne peut pas dépasser 30% de surface de plancher par rapport à l'existant (max 50m² de surface de plancher) à la date d'approbation du PLU,
- 40 m² de surface de bassin pour les piscines.

Non règlementé pour les constructions agricoles

La surface de plancher totale maximale des constructions (extensions comprise) ne doit pas dépasser 200 m².

Non règlementé pour les constructions agricoles et forestières.

Pour le secteur Naf :

L'emprise au sol des constructions existante est limitée à l'existant.

Pour le secteur Na :

L'emprise au sol des constructions existante est limitée à 400 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + nouvelle construction projetée).

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à **destination d'habitation** ne pourra excéder R+1 + Combles.

La hauteur des constructions et installations annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder 4 m à la sablière ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions en **Na** et **Naf** ne pourra excéder 6m à la sablière ou à l'acrotère.

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

La hauteur des **autres constructions** est non réglementée.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

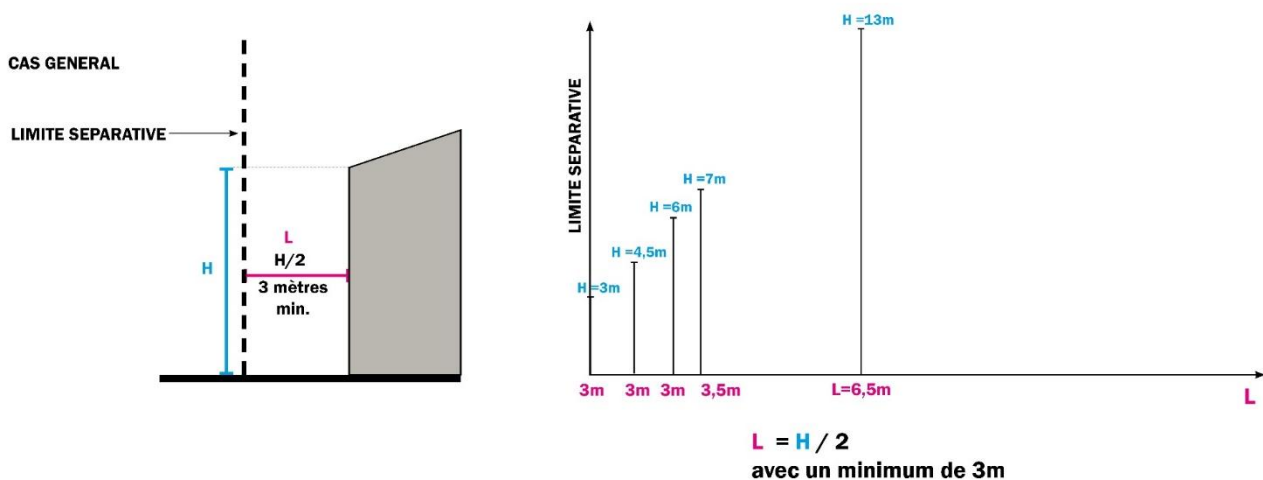
- 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois des implantations autres que celles définies ci-avant sont possibles en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions **à destination d'habitation** devront être implantées à une distance de façon :

- À ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Pour les **autres constructions** :

- 5m des limites séparatives

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

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer autant que possible des tons de la palette des matériaux du SDAP de Haute Garonne présentée dans ce présent règlement. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite uniforme dans des tons respectant la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (excepté la tôle d'acier) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

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

COUVERTURES POUR LES BATIMENTS AGRICOLE

TOITURES EN PENTE

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3 - 2/3.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,50 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

4.3 CLOTURES

Les clôtures implantées dont la hauteur ne devra pas excéder 2m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

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

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

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

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

Pour les projets liés à une construction à **destination d'habitation**, au moins 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet* doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU est inférieur au pourcentage fixé ci-dessus, ce dernier ne pourra être inférieur à 20%

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

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique. Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLU s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

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

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

Les installations photovoltaïques au sol y sont interdites.

ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions existantes qui viendraient faire évoluer et/ou créer de nouveaux logements, le stationnement devra être étudié afin de ne pas venir impacter le domaine public.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

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

ZONE N

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

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

8.4 AUTRES RESEAUX

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

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 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.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.