



Département de la HAUTE-GARONNE
Commune de LEGUEVIN

Maîtrise d'ouvrage :

Le Grand Ouest Toulousain Communauté d'agglomération
05 34 51 44 33 - contact@grandouesttoulousain.fr



Réalisation :



PLAN LOCAL D'URBANISME



4ème révision approuvée le 5 mars 2020
2ème modification approuvée le
16 février 2026

3.1

Règlement écrit

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ZONES URBAINES	12
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	13
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	33
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	47
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD.....	61
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UM.....	69
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ.....	79
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	84
ZONES A URBANISER	89
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....	90
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE.....	103
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUE.....	115
ZONE AGRICOLE.....	118
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	119
ZONE NATURELLE.....	129
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	130
ANNEXES	139

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi selon les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Lègevin.

ARTICLE 2 – Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), éventuellement subdivisées en secteurs dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant la pièce 4.A du dossier.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

- **Les zones urbaines** dites « **zones U** », elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Il existe six zones urbaines sur le territoire communal :
 - La zone UA, découpée en secteurs UAa et UAb
 - La zone UB,
 - La zone UC, découpée en secteurs UCa et UCb
 - La zone UM
 - La zone UD
 - La zone UE.
- **Les zones à urbaniser** dites « **Zones AU** », elles comprennent les secteurs destinés à être construits et qui peuvent être ouverts ou fermés à l'urbanisation.
Il en existe quatre types sur le territoire communal :
 - La zone 1AU, avec deux secteurs : 1AUa, 1AUb
 - La zone 2AU
 - La zone 1AUe à vocation d'activités économiques,
 - La zone 2 AUe à vocation d'activités économiques
- **La zone agricole** dite « **Zone A** », elle concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.
Elle comprend **un secteur « Aa »** qui correspond à des terrains dédiés à l'agriculture biologique, **un secteur « Ab »** qui correspond à la ceinture de protection de la forêt domaniale de Bouconne et des périmètres rapprochés des sources de captage d'eau potable et un secteur « Ae » qui concerne le secteur agricole lié aux activités économiques.
- **La zone naturelle et forestière** dites « **Zone N** », concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux

naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur « Na », qui est une zone d'exploitation de carrières et un secteur NI à vocation d'espace de loisirs

Ainsi que :

- **Les secteurs soumis au risque inondation**, représentés par une trame spécifique au règlement graphique pour lesquels s'applique le règlement du Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible Inondation du bassin versant de l'Aussonelle approuvé par Arrêté Préfectoral du 17 février 2017 et valant Servitude d'Utilité Publique.

Le document graphique fait en outre apparaître différentes mentions prévues, et notamment :

- **Les espaces boisés classés** (bois, forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer) en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **Les éléments du paysage à protéger** au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, réseaux de haies, plantations d'alignement, arbres isolés, etc.).

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant au présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

ARTICLE 3 – Organisation générale du règlement

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Thème I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

- Destinations et sous-destinations des constructions
- Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

Thème II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Espaces verts et plantations
- Stationnement

Thème III – Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 – Portée juridique du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part, conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols...

ARTICLE 5 – Portée du règlement à l'égard du Code de l'Urbanisme et d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol

Les règles du PLU se substituent aux règles générales du Code de l'Urbanisme (CU), à l'exception des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.424-1 du CU et de refus de permis de construire, prévu à l'article L421-6 du CU.

Demeurent applicables au territoire communal, les articles :

- **R.111-2 du CU, relatif à la salubrité et à la sécurité publique :**

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.

- **R.111-4 du CU, relatif aux vestiges archéologiques :**

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.

- **R.111-5 du CU, relatif à la desserte par des voies publiques ou privées :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- **R.111-26 du CU, relatif à la préservation de l'environnement**

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.

- **R.111-27 du CU, relatif au respect des sites naturels et urbains**

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.

- L.111-11 du CU

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du CU ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- De Code Civil ;
- De Code de l'Environnement ;
- D'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPNE) ;
- De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
- De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
- De normes de construction et d'habitation, notamment celles du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- D'hygiène et de santé publique, notamment celles du Code de la Santé Publique et du règlement sanitaire départemental ;
- De sécurité contre l'incendie ;
- De protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
- De protection des lignes de transport d'électricité à haute tension ;
- D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de PLU sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :

Article R.111.2 : salubrité et sécurité publique

Article R.111.4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique

Article R 111.15 : préservation de l'environnement

Article R 111.27 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel

2 - Les périmètres relatifs aux risques et nuisances

Les dispositions relatives à la prise en compte du risque d'inondation, telles que définies dans le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)

Toutes les constructions et installations autorisées sont soumises aux dispositions réglementaires définies par le PPRI, Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est annexé au PLU.

Les dispositions du PPR Sécheresse :

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 30 Août 2005. Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. L'ensemble du dossier est joint en annexe du présent PLU.

3 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, notamment :

- les Zones d'Aménagement Concerté
- le Droit de Préemption Urbain simple s'applique sur toutes les zones U et AU du territoire communal, institué par délibération du 26 Janvier 2004.
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement
- le plan des zones à risque d'exposition au plomb
- **Le Règlement Local de Publicité**

5 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.

6 - Liste des commerces de détail (en référence à l'application du volet commercial du SCoT sur le territoire communal) :

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

La commercialisation d'un bien comprend généralement successivement une activité de commerce de gros (commerces inter-entreprises) suivie d'une activité de commerce de détail mais certains biens (biens d'équipement) ne font pas l'objet de commerce de détail.

Dans la Nomenclature d'Activités Française NAF rév. 2, le commerce de détail est principalement décrit dans la partie commerce de la division 47 "Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles".

Elle recouvre les groupes suivants :

- Commerce de détail en magasin non spécialisé,
- Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé,

- Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
- Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé
- Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé
- Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé
- Autres commerces de détail en magasin spécialisé
- Commerce de détail sur éventaies et marchés
- Commerce de détail hors magasin, éventaies ou marchés

Les activités de commerce de détail de véhicules et équipements automobiles, de motocycles sont classées dans la division 45 " Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles".

7 - Les règles de prévention relatives à la protection de la nature

ZNIEFF de type 1 « Forêt de Bouconne », qui ne confère pas de protection réglementaire à la zone concernée, mais une prise en compte est nécessaire dans tout projet d'aménagement.
ZNIEFF de type 2 dite de « 2^{ème} génération », qui ne confère pas de protection réglementaire à la zone concernée, mais une prise en compte est nécessaire dans tout projet d'aménagement.

ARTICLE 6 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique

6.1. Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-1 du CU les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC figurent sur le règlement graphique du présent PLU. Ils sont indiqués en trame quadrillée avec des cercles insérés.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Sauf application des dispositions du CU, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

6.2. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, à la réalisation de programmes de logements, et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame spécifique dont le bénéficiaire et la signification sont rappelés par le tableau des ER.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivant du CU, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, frappé d'un ER.

Le propriétaire d'un terrain frappé d'un ER peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

6.3. Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU

Dans les espaces délimités en application de l'article L.151-23 du CU, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique et/ou paysager, les espaces non bâtis sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, le desservent.

Tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable. Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

6.4. Bâti de caractère à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU

Ce bâti correspond au bâti ponctuel identifié au règlement graphique.

Les travaux de démolition, partiels ou non, ainsi que les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine identifié sont autorisées à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité du patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Nonobstant les dispositions précitées, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

6.5. Boisements linéaires à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique repère les alignements d'arbres et de haies présents sur le territoire pour leur intérêt patrimonial et paysager, en zone urbaine, naturelle ou agricole.

6.6. Sentier de randonnée repéré au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique repère un sentier de randonnée présent sur la commune à conserver.

6.7. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11

Le règlement graphique désigne un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

6.8 Plan de végétalisation et coefficient de biotope par surface.

La commune dispose d'un document graphique de zonage, correspondant à un plan de végétalisation se traduisant par la mise en place d'un coefficient de biotope par surface. Ce plan de végétalisation fait la différence entre les espaces concernés par des enjeux de continuité écologique, notamment en lien avec la trame verte en milieu urbain et le reste de la ville. Le coefficient de biotope par surface tient compte selon le plan de végétalisation de la notion de ville verte ou de ville d'intensification verte.

Il porte sur :

La zone UB avec les secteurs UBa, UBb et UBc

La zone UC avec les secteurs UCa et UCb.

ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-ville aggloméré ancien et à son extension suite au changement rapide d'échelle de la commune, qui passe d'un tissu de bourg rural hérité à une ville à l'attractivité grandissante. Cette dynamique urbaine nécessite l'extension de la centralité. Cette zone est affectée à l'habitat et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

Sous-secteurs

Le secteur UAa correspond au centre historique aggloméré existant, à vocation d'habitat, de service et de commerce. C'est un tissu urbain dense, quasi saturé, caractéristique des centres bourgs historiques où les constructions sont généralement édifiées à l'alignement et de façon continue. Au travers du règlement il s'agira de respecter les caractéristiques de ce tissu et de son identité afin de préserver la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur tout en autorisant une évolution des constructions dans le respect des structures bâties existantes. C'est l'espace de centralité historique qu'il s'agit de conforter, notamment autour de la polarité commerciale de proximité existante.

Le secteur UAb est une zone d'urbanisation moins dense dans le prolongement du centre ancien et qui marque son extension le long de la RD 824 (Route de Bayonne, Avenue de Gascogne).

La zone UA est concernée par une continuité écologique à préserver identifiée au SCoT, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et délimitée sur le règlement graphique.

THÈME UA 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UA 1.1. Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions éventuelles des autorisations :

Les constructions à destination d'activités de services et de restauration sont autorisées, à condition :

- Qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées, à condition :

- Qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins ou pour le voisinage,
- Qu'elles soient d'une surface de vente totale inférieure à 300 m² (ou à défaut d'identification de la surface de vente, la surface de plancher totale doit être inférieure à 500 m²).

Les constructions à destination des salles d'art et de spectacles et des équipements sportifs à condition d'être ouverts au public.

Les constructions à destination des industries et des entrepôts à condition :

- Qu'elles ne constituent que des extensions des établissements industriels ou dépôts existants à la date d'approbation du PLU et si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions nouvelles vers toutes destinations sont interdites,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante.

Dans le périmètre des zones du PPRi repérées sur le règlement graphique, toutes constructions et tous travaux doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi.

UA 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, non liés à une activité autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- Les dépôts couverts, ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharges, de véhicules...),
- Les parcs d'attraction, les stands de tir et les pistes de karting.

UA 1.3. Mixité sociale

Pour tout programme d'habitat supérieur ou égal à 10 logements ou d'une surface de plancher de plus de 1000m², 25% au moins du programme sera affecté à des logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux sur un programme devra s'apprécier en nombre absolue de logement et non en surface plancher.

THÈME UA 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol et surface de plancher

Pour le secteur UAa

Non réglementé.

Pour le secteur UAb

Pour les constructions à destination d'habitation :

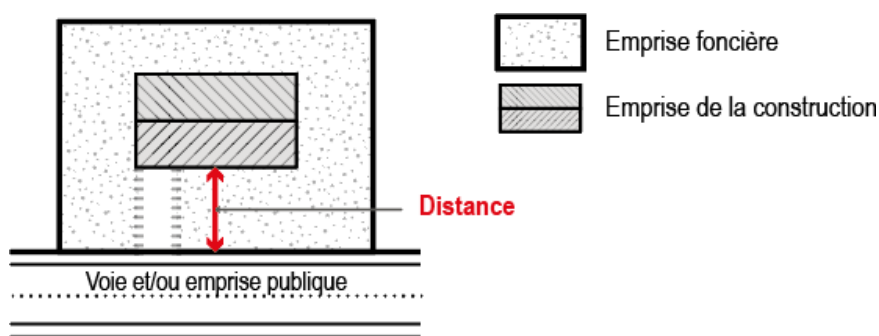
- Dont la hauteur définie à l'article UA 2.1 c. Hauteur du Thème UA 2 est inférieure ou égale à 7 mètres, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la superficie de la parcelle.
- Dont la hauteur est supérieure à 7 mètres, l'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail, de la restauration, et des hébergements hôteliers et touristiques, **l'emprise au sol ne pourra excéder 50 % de la superficie de la parcelle.**

b. Implantation des constructions

L'implantation des constructions est calculée à partir de la façade, si le débord de toit est inférieur à 50 cm. Au-delà de 50 cm, l'implantation des constructions sera mesurée à partir du débord de toit.

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent également à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.



- Par rapport aux voies privées ou publiques créées

Pour le secteur UAa

Non réglementé

Pour le secteur UAb

Toute construction nouvelle devra s'implanter dans une bande de 3 à 5 m par rapport aux voies nouvelles.

Un retrait spécifique de 15m est fixé par rapport à la voie concernée par le futur transport en commun performant et délimité sur le règlement graphique.

- Par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques existantes

Pour le secteur UAa

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées, pour tous leurs niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation s'applique sur la voie la plus importante, à savoir la plus large. Pour les parcelles en angles d'emprises publiques ou de voies, les constructions pourront s'implanter sur toutes les limites d'emprises des voies.

Toutefois, des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, sans excéder 5 mètres par rapport à l'alignement pour des raisons liées à la conception du tissu urbain. Ce retrait est autorisé notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration du paysage urbain ou s'insère dans un projet dont la qualité architecturale est reconnue par la collectivité. Cette distance de retrait est portée à 10 mètres maximum pour les constructions à destination d'équipement reconnus d'intérêt collectif et de services publics.

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ni à la circulation.

Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

Pour le secteur UAb

Toutes constructions nouvelles doivent être implantées :

- Au droit de la RD 824 : Au moins à 15 mètres de l'axe,
- Au droit des autres voies et emprises publiques : à l'alignement ou à une distance minimale de 1m.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation s'applique pour la façade principale sur la voie la plus importante, à savoir la plus large. Pour les parcelles en angle d'emprises publiques ou de voies, hors RD824, les constructions pourront s'implanter sur toutes les limites d'emprises.

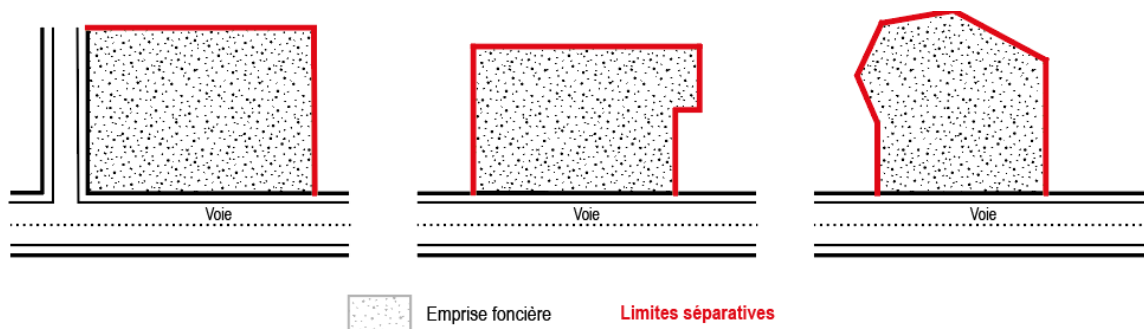
Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

- Par rapport aux limites séparatives

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »



Schémas représentant les différentes typologies de limites séparatives rencontrées

Pour le secteur UAa

Toute construction doit être implantée en limite séparative.

Les annexes devront respecter les conditions suivantes :

- Seul le mur pignon ou le mur de façade sous sablière pourra être implanté en limite,
- La hauteur d mur de façade n'excédera pas 3 mètres sous sablière ou sur l'acrotère dans le cas des toitures plates,
- La hauteur du mur pignon ne doit pas excéder 4,50 mètres en son point le plus haut.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, uniquement dans le cas d'aménagement, de restauration, d'extension de bâtiments existants :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot,
- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant, de valeur, ou en bon état, qui ne serait pas contigu à la limite séparative,
- Lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle,
- Dans le cas d'annexes isolées à des constructions à destination d'habitation.
- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantée à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées seront implantés soit en limite séparative, soit 0,80m minimum de cette limite.

Lorsqu'une parcelle donne sur deux voies ou plus, l'implantation de limite séparative à limite séparative ne sera imposée que sur la façade donnant sur la voie la plus importante.

Ces implantations sont possibles uniquement dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants.

Pour le secteur UAb

Toute construction devra être implantée :

- Soit en limite séparative avec une longueur maximale de 10 mètres linéaires sur ladite limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes implantées en limite séparative devront en plus respecter les conditions suivantes :

- Seul le mur pignon ou le mur de façade sur sablière pourra être implanté en limite,
- La hauteur du mur de façade n'excédera pas 3 mètres sous sablière ou sur l'acrotère dans le cas des toitures plates,
- La hauteur du mur pignon ne doit pas excéder 4,50 mètres en son point le plus haut.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantée à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées seront implantés soit en limite séparative, soit à 0,80m minimum de cette limite.

- Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

c. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction existante et projetée est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau de base.

Le niveau de base est le niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques tels que souches de cheminée, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UA 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du Thème UA 2.

Pour le secteur UAa

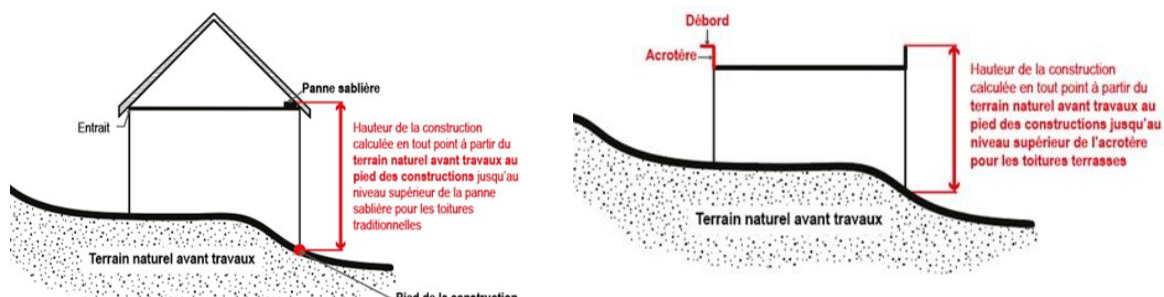
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 10 mètres sur sablière pour les constructions à destination de commerces, services et les équipements d'intérêt collectif et services publics
- 8 mètres sur sablière pour les autres constructions ;

Pour le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'insertion dans le site.



UA 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante à la date d'approbation du PLU doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique,

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité traditionnelle pourront être autorisées sous réserve de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

b. Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et ne pas être visible depuis l'espace public. L'intégration des toitures de toit s'intégrera de façon harmonieuse et devra veiller à préserver le bâti existant et environnant.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

Les façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage environnant immédiat et s'inspirant de la palette des matériaux annexée au présent règlement.

Les caissons de climatisations seront installés de façon à être pas ou peu visibles depuis l'espace public. Leur présence sur la façade sur rue est déconseillée.

L'installation de gouttières en façade devra se faire de manière à s'intégrer harmonieusement à la façade

Pour le secteur UAa

La présence de caissons de climatisation est formellement interdite sur la façade sur rue. Les caissons doivent être invisibles depuis l'espace public, sur les façades non visibles depuis l'espace public, leur installation doit s'intégrer harmonieusement à la façade

c. Toitures

L'emploi en toitures de matériaux tels que : fibro-ciment, ardoise de fibro-ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les toitures seront de teintes s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et s'inspirant de palettes des teintes et matériaux annexées au présent règlement.

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

D'autres matériaux de toiture peuvent être autorisés pour les abris.

- Dans le cas de toitures traditionnelles :
 - La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, etc.).
 - Elles seront en tuiles canal véritable ou ses dérivés, (tuile romane, tuile stop, tuile méridionale ...) sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.
 - Les fenêtres de toit doivent être harmonieusement intégrées.
 - Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture

- Cas particulier :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent aux constructions environnantes et au site.

- D'autres types de toitures pourront être accordés :
 - Si l'architecture du bâtiment existant l'impose ;
 - Dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ;
 - Dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires...) si l'intérêt architectural du projet le permet ;

Les règles UA 2.2.a. à UA 2.2.c ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

d. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Sur les limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être d'une hauteur maximum de 2.00m. Pour un mur de clôture plein, il sera traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

- Le long des voies et emprises publiques ou privées et dans la marge de recul

Les clôtures sur voies et emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées, soit :

- Par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
- Par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- Par une rambarde de bois teinté ou panneaux de bois ;

Sur les parcelles d'angles, au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

Les canisses, brandes, sont interdites en façade.

Pour les ensembles de constructions à destination d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc. seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Les clôtures situées à l'intérieur du périmètre de la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre du L.151-23 du CU, doivent être perméables et végétalisées.

UA 2.3. Espaces verts et plantations

a. Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article L.113-1 Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, délimités le plan de zonage.

b. Autres plantations existantes

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

c. Espaces libres – Plantations

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit sont proscrites.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Les unités foncières concernées par la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre du L.151-23 du CU doivent prévoir un minimum de 30% d'espaces verts, en priorité localisés dans la bande délimitée par la continuité écologique.

UA 2.4. Stationnement

Cet article concerne les constructions nouvelles, les changements de destinations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et la création de logements supplémentaires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les travaux ou constructions qui ne nécessitent pas un permis de construire, sont soumis aux exigences existantes en matière de stationnement.

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public (hors Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social) est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison de :

a. Stationnement des véhicules automobiles

Pour le secteur UAa

Sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Logement	Le stationnement n'est pas réglementé pour les évolutions des constructions existantes sans création de logement supplémentaire. 1 place de stationnement par logement créé de moins de 100 m ² et 2 places par logement créé de plus de 100 m ²
<i>Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations</i>	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par lot ou logement. A cela devra s'ajouter 1 place de stationnement visiteur pour quatre logements. Cette place se situera dans le lotissement. Si pour des questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération
Hébergement	1 place de stationnement pour deux chambres
Artisanat et commerces de détail	Commerces de moins de 50 m ² de surface de vente : non réglementé Commerces de 50 m ² à 250 m ² de surface de vente : 1 place par 50 m ² de surface de vente Commerces de 250m ² et plus de surface de vente : 1 place par 20 m ² de surface de vente Cette mesure ne s'applique pas dans les secteurs desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.
Restauration	Restaurant de moins de 50m ² de surface de salle de restauration : non réglementé Restaurant de 50m ² à 250m ² de surface de restauration : 1 place par 50 m ² de surface de restauration Restaurant 250m ² et plus de surface de salle de restauration : 1 place par 20 m ² de surface de salle de restauration.

	Cette mesure ne s'applique pas dans les secteurs desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.
Hébergement hôtelier et touristique	Il est exigé une place de stationnement par chambre.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	Une place de stationnement pour deux lits ou une ou deux places de stationnement par classe, selon qu'il s'agit du 1er ou du 2nd degré.
Bureaux	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de plancher.

Pour le secteur UAb

Sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social</i>	1 place de stationnement par logement neuf
<i>Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations</i>	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par lot ou logement. A cela devra s'ajouter 1 place de stationnement visiteur pour quatre logements. Cette place se situera dans le lotissement. Si pour des questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération
Hébergement	1 place de stationnement pour deux chambres
Artisanat et commerces de détail	Commerces de moins de 50 m ² de surface de vente : non réglementé Commerces de plus de 50 m ² de surface de vente : 1 place par 20 m ² de surface de vente. Cette mesure ne s'applique pas dans les secteurs desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.
Restauration	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de salle de restauration. Cette mesure ne s'applique pas dans les secteurs desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.
Hébergement hôtelier et touristique	Il est exigé une place de stationnement par chambre.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	Une place de stationnement pour deux lits ou une ou deux places de stationnement par classe, selon qu'il s'agit du 1er ou du 2nd degré.
Bureaux	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de plancher.

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

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

THÈME UA3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Le droit d'accès ne peut s'exercer que dans les conditions compatibles avec la destination du domaine public routier, c'est-à-dire qu'il doit préserver la sécurité des usagers de la voie et éviter les solutions incommodes, voire esthétiques. Ces conditions sont appréciées en fonction de la position des accès, de la configuration de la voie, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

La largeur minimale des accès sera de 3 mètres.

Aucun nouvel accès individuel sur RD 824 (Route de Bayonne et voie communale) n'est autorisé.

Dans tous les autres cas, un seul accès est autorisé par unité foncière.

b. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public. Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis et aménagé sur fonds voisin.

Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si l'accès du terrain est insuffisant ou si le gestionnaire de la voie le juge dangereux. S'il s'agit d'une voie privée, celle-ci doit être reliée à une voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir. Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets

○ Voies privées :

Les voies en impasse devront avoir :

- 4 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 1 à 2 logements ou terrains,
- 6 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 3 à 6 logements ou terrains,
- 8 mètres de plate-forme à partir de 7 logements ou terrains.

Les autres voies devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation,
 - 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.
- Voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les voies en impasse devront avoir :

- 4 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 1 à 2 logements ou terrains,
- 6 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 3 à 6 logements ou terrains,
- 8 mètres de plate-forme à partir de 7 logements ou terrains.

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible et devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie puissent tourner.

Dans le cas où la collecte doit s'effectuer, ou à vocation à s'effectuer, en porte à porte, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

Les autres voies devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation,
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées ou demandées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

- Voies publiques :

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible et devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

L'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

Les autres voies devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

c. Pistes cyclables, cheminements piétonniers, accès et circulation des Personnes à Mobilité Réduite

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

UA 3.2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b. Assainissement

○ Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire conformément à la législation en vigueur.

Le rejet direct des eaux usées dans le fossé pour les systèmes d'assainissement autonomes est interdit.

○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. De façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser la récupération et l'infiltration des eaux.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public s'il existe est demandée sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

c. Réseaux secs (électricité, téléphone et assimilés)

Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou fixés en façade et devront garantir l'harmonie et la qualité bâtie du bâtiment.

d. Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif et une aire de présentation doivent être prévus dans les opérations d'ensemble et également dans le cas de division, pour la réalisation d'un lot si techniquement cela en est réalisable. Ils devront être déterminés en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées qui sera privilégiée pour les opérations d'ensemble dans tous les cas où les conditions techniques le permettront.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone d'habitat mixte desservie par le réseau collectif d'assainissement et qui s'étend de part et d'autre du centre ancien de la ville. Elle comporte ainsi des secteurs de densité forte, à l'image du quartier de Monplaisir, à l'Ouest du centre-ville ; ou des secteurs composés d'habitat plus lâche, à l'Est de l'espace urbain.

La réglementation définie pour la zone UB vise à permettre une mutation progressive des secteurs de lotissements, dans le sens d'une intensification progressive du tissu urbain, autour de l'ancienne RN 124 notamment.

La zone UB est concernée par une continuité écologique à préserver au SCoT, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et délimitée dans le règlement graphique (4.A).

THÈME UB 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UB 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées, à condition :

- Qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- Qu'elles soient d'une surface de vente totale inférieure à 300 m² (ou à défaut d'identification de la surface de vente, la surface de plancher totale doit être inférieure à 500 m²).

UB 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes, mobil-homes et camping-cars isolés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, non liés à une activité autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- Les dépôts couverts, ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharges, de véhicules...),
- Les parcs d'attraction, les stands de tir et les pistes de karting.

Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions nouvelles vers toutes destinations sont interdites,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante.

Dans le périmètre des zones du PPRi repérées sur le règlement graphique, toutes constructions et tous travaux doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi.

UB 1.3. Mixité sociale

Pour tout programme d'habitat supérieur ou égal à 10 logements ou d'une surface de plancher de plus de 1000m², 25% au moins du programme sera affecté à des logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux sur un programme devra s'apprécier en nombre absolue de logement et non en surface plancher.

THÈME UB 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Surface

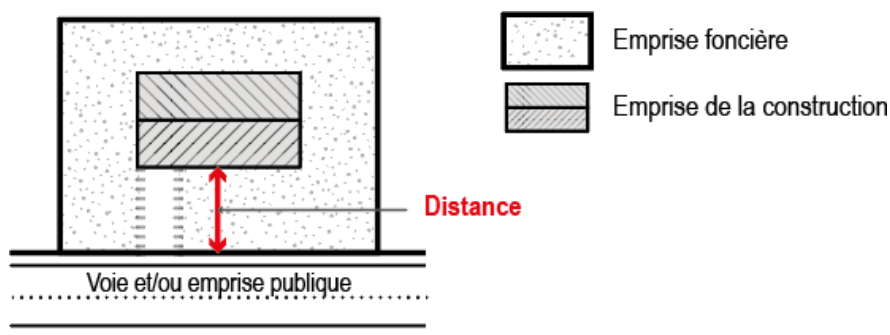
Non réglementé

b. Implantation des constructions

L'implantation des constructions est calculée à partir de la façade, si le débord de toit est inférieur à 50 cm. Au-delà de 50 cm, l'implantation des constructions sera mesurée à partir du débord de toit.

- Par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou créées
:

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots



Les constructions nouvelles devront être implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe de la RD824,

- 5 mètres minimum des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées, les annexes pouvant être implantées à l'alignement.
- Un retrait spécifique de 15m est fixé par rapport à la voie concernée par le futur transport en commun performant et délimité sur le document graphique de zonage

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

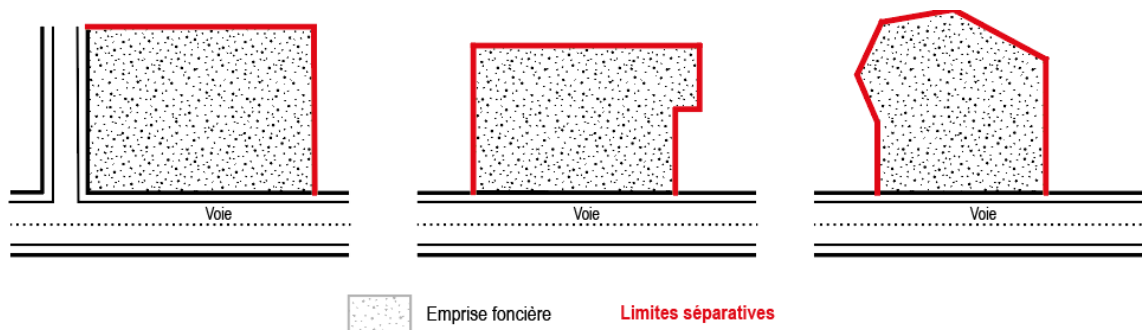
Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Lorsqu'une construction nouvelle est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies (desserte véhicules et/ou piétons), l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

- Par rapport aux limites séparatives :

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »



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

Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- Seul le mur pignon ou le mur de façade sur sablière pourra être implanté en limite et avec une longueur maximale de façade de 10 mètres
- La hauteur du mur façade n'excédera pas 3 mètres sur sablière ou sur l'acrotère dans le cas des toitures plates,
- La hauteur du mur pignon ne doit pas excéder 4,50 mètres en son point le plus haut

Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics pourront être implantées en limite séparative.

- Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Non règlementé.

c. Emprise au sol

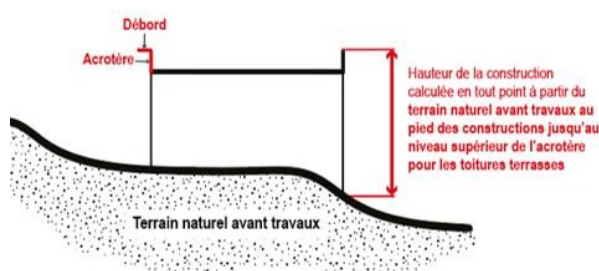
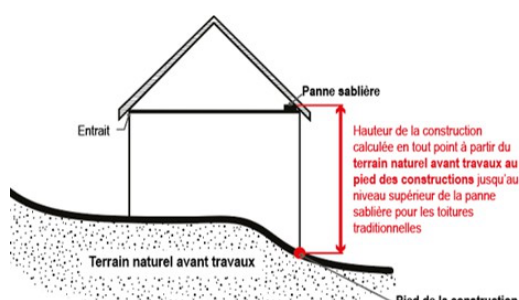
Non règlementé

d. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction existante et projetée est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau de base.

Le niveau de base est le niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques tels que souches de cheminée, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UA 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du Thème UA 2.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sur sablière.

Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'insertion du projet dans l'environnement existant.

Les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à 7 mètres sur sablière pourront avoir la même hauteur que la construction à agrandir.

UB 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante à la date d'approbation du PLU doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local du tissu bâti environnant et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité traditionnelle pourront être autorisées sous réserve de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

b. Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc.

La présence de caissons de climatisation est formellement interdite sur la façade sur rue. Les caissons doivent être invisibles depuis l'espace public, sur les façades non visibles depuis l'espace public, leur installation doit s'intégrer harmonieusement à la façade

L'installation de gouttières en façade devra se faire de manière à s'intégrer harmonieusement à la façade

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

c. Toitures

L'emploi en toitures de matériaux tels que : fibro-ciment, ardoise de fibro-ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

D'autres matériaux de toiture peuvent être autorisés pour les abris.

Les fenêtres de toit doivent être harmonieusement intégrées.

Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture.

- Dans le cas de toitures traditionnelles :
 - La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, etc.).
 - Elles seront en tuiles canal véritable ou ses dérivés, (tuile romane, tuile stop, tuile méridionale ...) sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.
- Toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent aux bâtiments environnants et au site.

- D'autres types de toitures pourront être accordés :
 - Si l'architecture du bâtiment existant l'impose
 - Dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
 - Dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, bac acier, zinc, toitures solaires...) si l'intérêt architectural du projet le permet.

Les règles UB 2.2.a. à UB 2.2.c ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

d. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Sur les limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être d'une hauteur maximum de 2 m.

Pour un mur de clôture plein, il sera traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

- Le long des voies et emprises publiques et dans la marge de recul :

Les clôtures sur voies et emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées, soit :

- Par un mur plein enduit lissé sur les deux faces
- Par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille
- Par une rambarde de bois teinté ou panneaux de bois

Sur les parcelles d'angles, au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

Les canisses, brandes, sont interdites en façade

Pour les lotissements et les ensembles d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc. seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Les clôtures situées à l'intérieur du périmètre de la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du CU, doivent être perméables et végétalisées.

Les soubassements sont interdits.

UB 2.3. Espaces verts et plantations

a. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

b. Autres plantations existantes

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

c. Espaces libres – Plantations

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit sont prosrites.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales.

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des habitations.

Les unités foncières concernées par la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre du L.151.23 du CU doivent prévoir un minimum de 30% d'espaces verts, en priorité localisés dans la bande délimitée par la continuité écologique.

d. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Il sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

e. Coefficient de biotope par surface

Toutes les dispositions précitées ne doivent pas faire obstacle à l'application d'un coefficient de biotope par surface devant respecter les critères minima suivants :

	Ville verte	Ville d'intensification verte
Parcelles bâties	0.5	0.55
Parcelles non bâties	0.6	0.65

Le coefficient de biotope par surface tient compte de la valeur écologique des aménagements selon les critères suivants :

Types surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (exemple : béton, bitume, ...)	0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (exemple : dallage de bois, pierres de treilles de pelouse, ...)	0,5
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale au moins égale à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1
Toiture végétalisée	Mur végétalisé, Toiture végétalisée, mur végétalisé conforme aux règles de l'art	0,2

UB 2.4. Stationnement

Cet article concerne les constructions nouvelles, les changements de destinations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et la création de logements supplémentaires.

a. Stationnement des véhicules automobiles

Sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Logement	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs sociaux</i>	1 place de stationnement
<i>Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations</i>	Pour les lotissements et ensembles d'habitations, il est exigé 2 places de stationnement par lot ou logement, situées à l'intérieur de la parcelle. A cela devra s'ajouter 1 place de stationnement visiteur pour deux logements. Cette place se situera dans le lotissement. Si pour des questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération
Hébergement	1 place de stationnement pour deux chambres
Artisanat et commerces de détail	Commerces de moins de 50 m ² de surface de vente : NÉANT Commerces de plus de 50 m ² de surface de vente : 1 place par 20 m ² de surface de vente. Cette mesure ne s'applique pas dans les secteurs desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.
Restauration	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de salle de restauration.
Hébergement hôtelier et touristique	Il est exigé une place de stationnement par chambre
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	En règle générale, 1 place par poste de travail. Cette règle sera adaptée au cas par cas en fonction du type précis d'équipement public.
Bureaux	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher hors œuvre.

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

b. Stationnement des deux roues

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un emplacement pour le stationnement des deux roues doit être prévu. Celui-ci devra répondre aux besoins des utilisateurs.

Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

THÈME UB 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Le droit d'accès ne peut s'exercer que dans les conditions compatibles avec la destination du domaine public routier, c'est-à-dire qu'il doit préserver la sécurité des usagers de la voie et éviter les solutions inconfortables, voire esthétiques. Ces conditions sont appréciées en fonction de la position des accès, de la configuration de la voie, de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres.

Aucun nouvel accès individuel sur la RD824 n'est autorisé. Dans les autres cas, un seul accès est autorisé par unité foncière.

b. Voirie

La desserte par une voie d'accès ouverte au public constitue une condition de constructibilité d'un terrain et aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si l'accès du terrain est insuffisant ou si le gestionnaire de la voie le juge dangereux. S'il s'agit d'une voie privée, celle-ci doit être reliée à une voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, et enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

○ Voies privées :

Les voies en impasse devront avoir :

- 4 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 1 à 2 logements ou terrains
- 6 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 3 à 6 logements ou terrains
- 8 mètres de plate-forme à partir de 7 logements ou terrains

Les autres voies devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

- Voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les voies en impasse devront avoir :

- 4 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 1 à 2 logements ou terrains
- 6 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 3 à 6 logements ou terrains
- 8 mètres de plate-forme à partir de 7 logements ou terrains

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible et devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie puissent tourner.

Dans le cas où la collecte doit s'effectuer, ou à vocation à s'effectuer, en porte à porte, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

Les autres voies devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées ou demandées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

- Voies publiques :

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible et devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

L'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

Les autres voies devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

c. Liaisons douces

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

UB 3.2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Assainissement

○ Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire conformément à la législation en vigueur notamment dans les conditions prévues par les articles L.1331-10 et R. 1337-1 du code de la santé publique.

Le rejet direct des eaux usées dans le fossé pour les systèmes d'assainissement autonomes est interdit.

○ Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. De façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser la récupération et l'infiltration des eaux.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public s'il existe est demandée sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c. Electricité – Téléphone

Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou fixés en façade et devront se marier avec le bâtiment.

d. Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif et une aire de présentation doivent être prévus dans les opérations d'ensemble. Ils devront être déterminés

en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées qui sera privilégiée pour les opérations d'ensemble dans tous les cas où les conditions techniques le permettront.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone à dominante d'habitat à densité mesurée. Cette zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement. Elle est organisée principalement autour de l'ancienne RN 124, de part et d'autre du centre de la commune et de l'avenue de Bouconne à l'ouest du centre urbain.

Le secteur UCa est une zone d'habitat, de commerce et d'artisanat, formant un tissu discontinu, desservi par le réseau collectif d'assainissement dans la partie Est de la commune. Ce secteur correspond à une partie du périmètre d'aménagement des zones commerciales (ZACom) en application du volet commercial du SCoT.

La requalification de cette entrée de ville est l'un des enjeux majeurs de ce secteur.

Le secteur UCb est une zone à dominante d'habitat. Ce secteur englobe l'ensemble des secteurs déjà urbanisées et qui restent en assainissement non collectif.

La zone UC est concernée par une continuité écologique à préserver au SCoT, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et délimitée dans le règlement graphique de zonage (4.A)

THÈME UC 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UC 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	

	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions éventuelles des autorisations :

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les constructions à usage de commerce et d'artisanat uniquement en secteur UCa, à condition :

- Qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- Pour les constructions destinées au commerce de détail, qu'elles soient d'une surface de vente totale inférieure à 300 m² (ou à défaut d'identification de la surface de vente, la surface de plancher totale doit être inférieure à 500 m²).

UC 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- o Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs
- o Le stationnement des caravanes isolées, mobil-homes, camping-cars, isolés
- o Les garages collectifs de caravanes
- o L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- o Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, non liés à une activité autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- o Les dépôts couverts, ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharges, de véhicules, ...)
- o Les parcs d'attraction, les stands de tir et les pistes de karting
- o Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le règlement graphique de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles sont interdites.

UC 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**a. Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

b. Mixité sociale

Pour tout programme d'habitat supérieur ou égal à 10 logements ou d'une surface de plancher de plus de 1000m², 25% au moins du programme sera affecté à des logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux sur un programme devra s'apprécier en nombre absolue de logement et non en surface plancher.

THÈME UC 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Surface

Non règlementé

b. Implantation des constructions

L'implantation des constructions est calculée à partir de la façade, si le débord de toit est inférieur à 50 cm. Au-delà de 50 cm, l'implantation des constructions sera mesurée à partir du débord de toit.

- Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou créées :

Toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 mètres de l'axe de la RD 824 (ex RN 124)
- 5 mètres minimum des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées, les annexes pouvant être implantées à l'alignement
- Un retrait spécifique de 15m est fixé par rapport à la voie concernée par le futur transport en commun performant et délimité sur le document graphique de zonage

Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

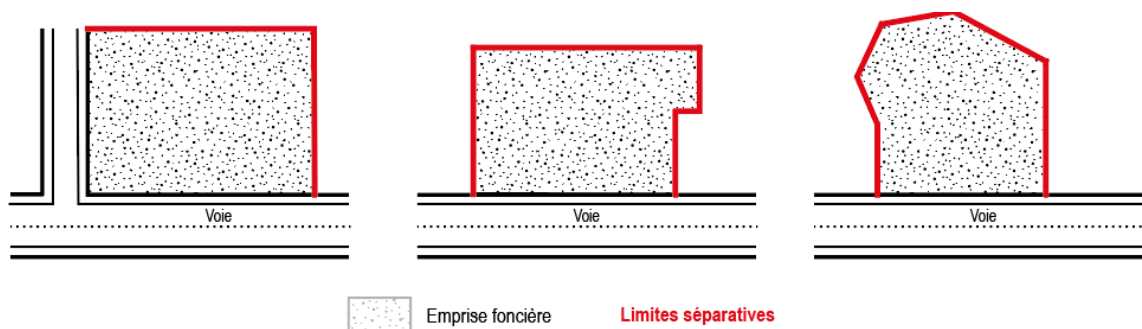
Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies (pour desserte véhicules et/ou piétons), l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 3m minimum des voies et emprises publiques.

- Par rapport aux limites séparatives :

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »



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

Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- Seul le mur pignon ou le mur de façade sur sablière pourra être implanté en limite et avec une longueur maximale de façade de 10 mètres
- La hauteur du mur façade n'excédera pas 3 mètres sur sablière ou sur l'acrotère dans le cas des toitures plates,
- La hauteur du mur pignon ne doit pas excéder 4,50 mètres en son point le plus haut

Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative, soit à 0,80m minimum de cette limite

- Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Non réglementé

c. Emprise au sol

Non règlementé

d. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction existante et projetée est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière

(cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau de base.

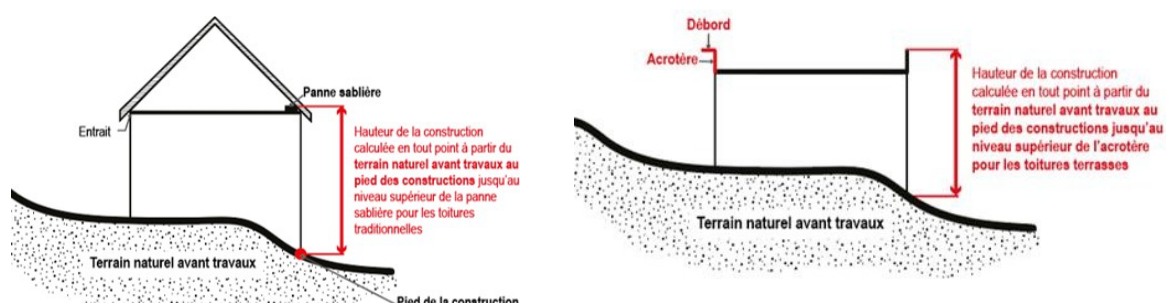
Le niveau de base est le niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques tels que souches de cheminée, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UC 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du Thème UC 2.

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- **7 mètres sur sablière pour les constructions à usage d'habitation**
- **10 mètres maximum sur sablière pour les constructions à usage d'activité**
- **15 mètres maximum pour les bâtiments publics**

Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'insertion dans le site.



UC 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante à la date d'approbation du PLU doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local du tissu bâti environnant et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

b. Façades :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc.

La présence de caissons de climatisation est formellement interdite sur la façade sur rue. Les caissons doivent être invisibles depuis l'espace public, sur les façades non visibles depuis l'espace public, leur installation doit s'intégrer harmonieusement à la façade

L'installation de gouttières en façade devra se faire de manière à s'intégrer harmonieusement.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

c. Toitures :

L'emploi en toitures de matériaux tels que : fibro-ciment, ardoise de fibro-ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

D'autres matériaux de toiture peuvent être autorisés pour les abris.

Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture.

- Dans le cas de toitures traditionnelles :

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, etc.).
- Elles seront en tuiles canal véritable ou ses dérivés, (tuile romane, tuile stop, tuile méridionale ...) sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

- D'autres types de toitures pourront être accordés :

- si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
- dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, bac acier, zinc, toitures solaires...) si l'intérêt architectural du projet le permet.

Les règles UC 2.2.a. à UC 2.2.c ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

d. Clôtures :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Sur les limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être d'une hauteur maximum de 2 m. Pour un mur de clôture plein, il sera traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

- Le long des voies et emprises publiques et dans la marge de recul

Les clôtures sur voies et emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées, soit :

- Par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
- Par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille
- Par une rambarde de bois teinté ou panneaux de bois

Sur les parcelles d'angles, au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

Les canisses, brandes, sont interdites en façade

Pour les lotissements et les ensembles d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc. seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Les clôtures situées à l'intérieur du périmètre de la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre du L.151.23 du CU, doivent être perméables et végétalisées.

Les soubassements sont interdits.

UC 2.3. Espaces verts et plantations

a. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

b. Autres plantations existantes :

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

c. Espaces libres – Plantations :

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit sont prosrites.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales.

Sur chaque unité foncière privative, destiné à du logement, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des habitations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les unités foncières concernées par la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre du L.151.23 du CU doivent prévoir un minimum de 30% d'espaces verts, en priorité localisés dans la bande délimitée par la continuité écologique.

d. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 30 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Il sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

Dans le secteur UCa :

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockage seront engazonnées et plantées.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les bâtiments, installations et stockage.

e. Coefficient de biotope par surface

Toutes les dispositions précitées ne doivent pas faire obstacle à l'application d'un coefficient de biotope par surface devant respecter les critères minima suivants :

	Ville verte	Ville d'intensification verte
Parcelles bâties	0.55	0.6
Parcelles non bâties	0.65	0.7

Le coefficient de biotope par surface tient compte de la valeur écologique des aménagements selon les critères suivants :

Types surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (exemple : béton, bitume, ...)	0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (exemple : dallage de bois, pierres de treilles de pelouse, ...)	0,5
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale au moins égale à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1
Toiture végétalisée	Mur végétalisé, Toiture végétalisée, mur végétalisé conforme aux règles de l'art	0,2

UC 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Cet article concerne les constructions nouvelles, les changements de destinations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et la création de logements supplémentaires.

a. Stationnement des véhicules automobiles

Sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Logement	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs sociaux</i>	1 place de stationnement par logement
<i>Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations</i>	Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par lot ou logement, situées à l'intérieur de la parcelle. A cela devra s'ajouter 1 place de stationnement visiteur pour deux logements. Cette place se situera dans le lotissement. Si pour des questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération
Hébergement	1 place de stationnement pour deux chambres
Artisanat et commerces de détail	Commerces de moins de 50 m ² de surface de vente : NÉANT Commerces de plus de 50 m ² de surface de vente : 1 place par 20 m ² de surface de vente. Cette mesure ne s'applique pas dans les secteurs desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.
Restauration	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de salle de restauration.
Hébergement hôtelier et touristique	Il est exigé une place de stationnement par chambre
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	En règle générale, 1 place par poste de travail. Cette règle sera adaptée au cas par cas en fonction du type précis d'équipement public.
Bureaux	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher

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

b. Stationnement des deux roues

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un emplacement pour le stationnement des deux roues doit être prévu. Celui-ci devra répondre aux besoins des utilisateurs.

Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le pan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

THÈME UC3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UC 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Le droit d'accès ne peut s'exercer que dans les conditions compatibles avec la destination du domaine public routier, c'est-à-dire qu'il doit préserver la sécurité des usagers de la voie et éviter les solutions incommodes, voire esthétiques. Ces conditions sont appréciées en fonction de la position des accès, de la configuration de la voie, de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres.

Aucun nouvel accès individuel sur la RD 824 n'est autorisé. Dans les autres cas, un seul accès est autorisé par unité foncière.

b. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public. Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis et aménagé sur fonds voisin.

Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si l'accès du terrain est insuffisant ou si le gestionnaire de la voie le juge dangereux. S'il s'agit d'une voie privée, celle-ci doit être reliée à une voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir. Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets

○ Voies privées :

Les voies en impasse devront avoir :

- 4 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 1 à 2 logements ou terrains
- 6 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 3 à 6 logements ou terrains
- 8 mètres de plate-forme à partir de 7 logements ou terrains

Les autres voies devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation
- Voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les voies en impasse devront avoir :

- 4 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 1 à 2 logements ou terrains
- 6 mètres de plate-forme pour les voies desservant de 3 à 6 logements ou terrains
- 8 mètres de plate-forme à partir de 7 logements ou terrains

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible et devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie puissent assurer une giration.

Dans le cas où la collecte doit s'effectuer, ou à vocation à s'effectuer, en porte à porte, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

Les autres voies devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées ou demandées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

- Voies publiques :

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible et devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

L'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

Les autres voies devront avoir :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 10 mètres de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

c. Pistes cyclables, cheminements piétonniers, accès et circulation des Personnes à Mobilité Réduite

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

UC 3.2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b. Assainissement

○ Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

○ Eaux usées :

Dans le secteur UCa :

Toute construction ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les piscines sont soumises à cette disposition.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire conformément à la législation en vigueur notamment dans les conditions prévues par les articles L.1331-10 et R. 1337-1 du code de la santé publique.

Le rejet direct des eaux usées dans le fossé pour les systèmes d'assainissement autonomes est interdit.

Dans le secteur UCb :

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Le rejet direct des eaux usées dans le fossé pour les systèmes d'assainissement autonomes est interdit.

c. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. De façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser la récupération et l'infiltration des eaux.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public s'il existe est demandée sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d. Réseaux secs (électricité, téléphone et assimilés)

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

e. Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif et une aire de présentation doivent être prévus dans les opérations d'ensemble. Ils devront être déterminés en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées qui sera privilégiée pour les opérations d'ensemble dans tous les cas où les conditions techniques le permettront.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est réservée à l'implantation d'équipements publics ou collectifs, d'aires de stationnement, de terrains de jeux et de sports liées aux équipements publics, ou ouverts au public.

Elle comprend à la fois les équipements existants et les équipements projetés et qui se trouvent à l'extérieur de la zone urbanisée de la commune.

Elle recouvre notamment les secteurs suivants :

- De Castelnouvel, équipement parapublic spécialisé pour enfants
- Du collège de Najac et des parcelles limitrophes, afin de pouvoir accueillir de nouveaux équipements
- Des équipements sportifs sur le secteur d'Hillès
- Du futur cimetière, sur la RD 65a

THÈME UD1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UD 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions éventuelles des autorisations :

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les logements de fonction et leur extension, s'ils sont liés aux constructions autorisées.

Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement sous condition d'être liés aux équipements publics, ou ouverts au public.

Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Établissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.

Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

UD 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, mobil-homes, camping-cars, isolés
- Les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, non liés à une activité autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- Les parcs d'attraction, les stands de tir et les pistes de karting

THÈME UD2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UD 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Surface

Non règlementé

b. Implantation des constructions

L'implantation des constructions est calculée à partir de la façade, si le débord de toit est inférieur à 50 cm. Au-delà de 50 cm, l'implantation des constructions sera mesurée à partir du débord de toit.

- Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou créées :

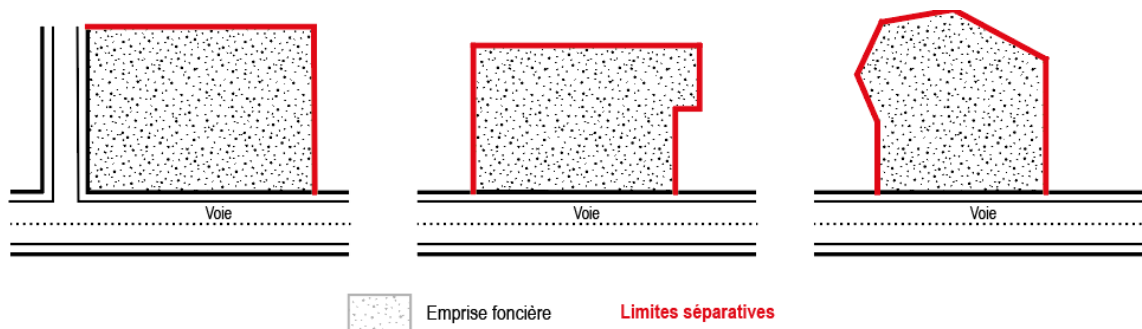
Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Toutefois, des décrochements pourront être autorisés, lorsque plus de 50% de la façade principale se trouve à l'alignement.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »



Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4,00 m.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative.

- Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Non règlementé

c. Emprise au sol

Non règlementé

d. Hauteur des constructions

Non règlementé

UD 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**a. Conditions générales :**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité traditionnelle pourront être autorisées sous réserve de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

b. Façades :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc.

La présence de caissons de climatisation est formellement interdite sur la façade sur rue. Les caissons doivent être invisibles depuis l'espace public, sur les façades non visibles depuis l'espace public, leur installation doit s'intégrer harmonieusement à la façade

L'installation de gouttières en façade devra se faire de manière à s'intégrer harmonieusement.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

c. Toitures :

L'emploi en toitures de matériaux tels que : fibro-ciment, ardoise de fibro-ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

D'autres matériaux de toiture peuvent être autorisés pour les abris.

Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture.

- Dans le cas de toitures traditionnelles :
 - La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, etc.).
 - Elles seront en tuiles canal véritable ou ses dérivés, (tuile romane, tuile stop, tuile méridionale ...) sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.
- D'autres types de toitures pourront être accordés :
 - si l'architecture du bâtiment existant l'impose
 - dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
 - dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires...) si l'intérêt architectural du projet le permet.
 - Les extensions de bâti peuvent comporter un seul versant de toiture d'une pente différente de celle du bâtiment principal ;
 - En extension, les couvertures vitrées sont autorisées dans la mesure où leur superficie ne dépasse pas 20m².

Les règles UD 2.2.a. à UD 2.2.c ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

d. Clôtures :

Non réglementé

UD 2.3. Espaces verts et plantations**a. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

b. Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les espaces non minéralisés seront engazonnés et plantés.

UD 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

a. Stationnement des véhicules automobiles

Sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Logements de fonction	Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement par tranche de 60m ² de surface de plancher. à l'intérieur (hors garage couvert)
Equipements publics, d'enseignement, sportifs ou de loisirs :	En règle générale, 1 place par poste de travail. Cette règle sera adaptée au cas par cas en fonction du type précis d'équipement public.

b. Stationnement des deux roues

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un emplacement pour le stationnement des deux roues doit être prévu. Celui-ci devra répondre aux besoins des utilisateurs.

Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le plan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

THÈME UD3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UD 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

b. Voirie

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

c. Liaisons douces

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

UD 3.2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b. Assainissement

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Le rejet direct des eaux usées dans le fossé pour les systèmes d'assainissement autonomes est interdit.

c. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public s'il existe est demandée sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d. Autres réseaux

Les réseaux seront impérativement réalisés en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UM

Caractère de la zone

La zone UM est une zone urbaine mixte, située en bordure de la Route de Toulouse, route qui fait l'objet d'un arrêté de classement sonore en date du 23 décembre 2014.

Cette zone représente des enjeux forts d'entrée de ville à requalifier. Elle comprend un tissu hétéroclite d'habitat et d'activités ; une mixité qu'il faut conforter à travers un traitement qualitatif.

THÈME UM1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UM 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

Les activités ne doivent pas créer de nuisance pour le voisinage

Les constructions, la restauration, l'aménagement des bâtiments doivent être liés aux activités de la zone.

Les exhaussement et affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures publiques.

UM 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature sauf celles destinations et sous-destinations autorisées dans l'article 1.1.

UM 1.3. Mixité sociale

Pour tout programme d'habitat supérieur ou égal à 10 logements ou d'une surface de plancher de plus de 1000m², 25% au moins du programme sera affecté à des logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux sur un programme devra s'apprécier en nombre absolue de logement et non en surface plancher.

THÈME UM 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UM 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Surface

Non règlementé

b. Implantation des constructions

L'implantation des constructions est calculée à partir de la façade, si le débord de toit est inférieur à 50 cm. Au-delà de 50 cm, l'implantation des constructions sera mesurée à partir du débord de toit.

- Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou créées :

Les constructions doivent s'implanter :

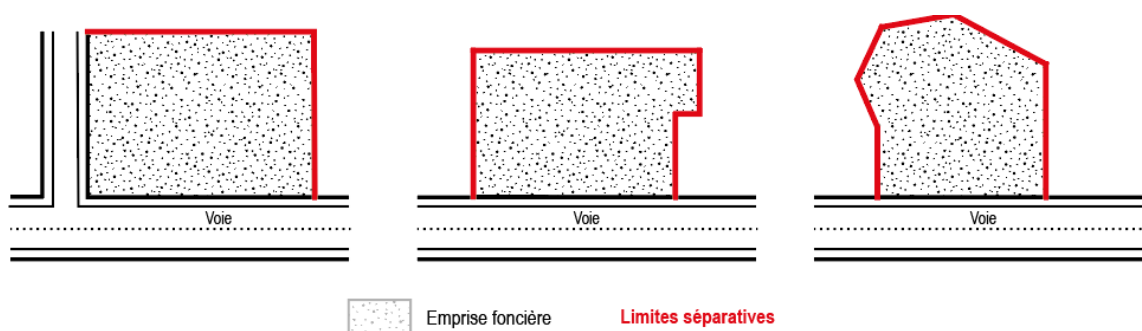
- À une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la RD824
- Dans une bande comprise entre 3 et 7 m de l'emprise des autres voies existantes ou créées
- Avec un retrait spécifique de 15m fixé par rapport à la voie concernée par le futur transport en commun performant et délimité sur le règlement graphique.

Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies publiques et privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

- Par rapport aux limites séparatives :

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »



Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- Seul le mur pignon ou le mur de façade sur sablière pourra être implanté en limite et avec une longueur maximale de façade de 10 mètres
- La hauteur du mur façade n'excédera pas 3 mètres sur sablière ou sur l'acrotère dans le cas des toitures plates,
- La hauteur du mur pignon ne doit pas excéder 4,50 mètres en son point le plus haut

Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative, soit à 0,80m minimum de cette limite

- Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Non réglementé

c. Emprise au sol

Non réglementé

d. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction existante et projetée est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau de base.

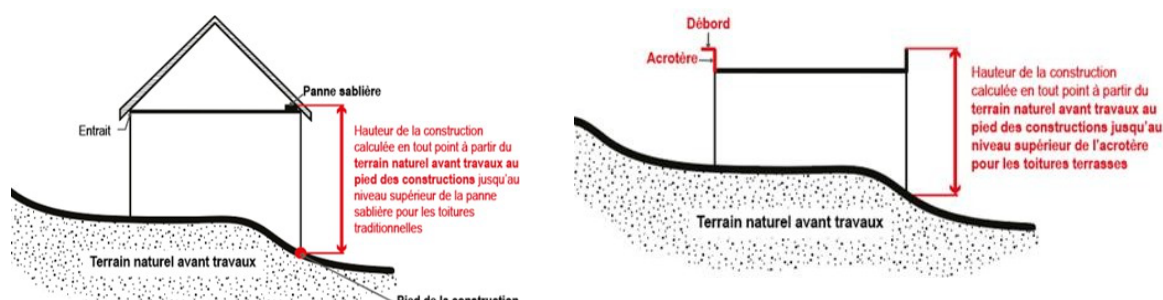
Le niveau de base est le niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques tels que souches de cheminée, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UA 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du Thème UA 2.

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 9 mètres sur sablière pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres maximum sur sablière pour les constructions à usage d'activité
- 15 mètres maximum pour les bâtiments publics

Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'insertion dans le site.



UM 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante à la date d'approbation du PLU doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant

des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local du tissu bâti environnant et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

b. Façades :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement et ne pas être visible depuis l'espace public.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

c. Toitures :

L'emploi en toitures de matériaux tels que : fibro-ciment, ardoise de fibro-ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

D'autres matériaux de toiture peuvent être autorisés pour les abris.

Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture.

o Dans le cas de toitures traditionnelles :

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, etc.).
- Elles seront en tuiles canal véritable ou ses dérivés, (tuile romane, tuile stop, tuile méridionale ...) sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

o D'autres types de toitures pourront être accordés :

- Si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- Dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux

- Dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires...) si l'intérêt architectural du projet le permet.

Les règles UM 2.2.a. à UM 2.2.c ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

d. Clôtures :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

o Sur les limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être d'une hauteur maximum de 2 m et constituées soit par des grilles ou grillage ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage

o Le long des voies et emprises publiques et dans la marge de recul

Les clôtures sur voies et emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1.50 mètre et doivent être constituées, soit :

- Par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
- Par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille
- Par une rambarde de bois teinté ou panneaux de bois

Sur les parcelles d'angles, au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

Les canisses, brandes, sont interdites en façade

Les soubassements sont interdits.

UM 2.3. Espaces verts et plantations

a. Espaces boisés classés :

Sans objet

b. Autres plantations :

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

c. Espaces libres – Plantations :

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit sont proscrites.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales.

Sur chaque unité foncière privative 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

d. Coefficient de biotope par surface

Toutes les dispositions précitées ne doivent pas faire obstacle à l'application d'un coefficient de biotope par surface devant respecter les critères minima suivants :

	Ville verte
Parcelles bâties	0.55
Parcelles non bâties	0.65

Le coefficient de biotope par surface tient compte de la valeur écologique des aménagements selon les critères suivants :

Types surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (exemple : béton, bitume, ...)	0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (exemple : dallage de bois, pierres de treilles de pelouse, ...)	0,5
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale au moins égale à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1
Toiture végétalisée	Mur végétalisé Toiture végétalisée, mur végétalisé conforme aux règles de l'art	0,2

UM 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements de destinations de constructions existantes ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher il est exigé :

a. Stationnement des véhicules automobiles

Sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Logement	Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs sociaux</i>	1 place de stationnement par logement
<i>Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations</i>	Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par lot ou logement, situées à l'intérieur de la parcelle. A cela devra s'ajouter 1 place de stationnement visiteur pour deux logements. Cette place se situera dans le lotissement. Si pour des questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération
Hébergement	1 place de stationnement pour deux chambres
Artisanat et commerces de détail	Commerces de moins de 50 m ² de surface de vente : NÉANT Commerces de plus de 50 m ² de surface de vente : 1 place par 20 m ² de surface de vente. Cette mesure ne s'applique pas dans les secteurs desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.
Restauration	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de salle de restauration.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	En règle générale, 1 place par poste de travail. Cette règle sera adaptée au cas par cas en fonction du type précis d'équipement public.
Bureaux	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher

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

b. Stationnement des deux roues

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un emplacement pour le stationnement des deux roues doit être prévu. Celui-ci devra répondre aux besoins des utilisateurs.

Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le pan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

THÈME UM 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UM 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

b. Voirie

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

UM 3.2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Assainissement

o Eaux usées :

Pour l'assainissement des bâtiments d'activités, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le rejet direct des eaux usées dans le fossé pour les systèmes d'assainissement autonomes est interdit.

○ Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public s'il existe est demandée sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c. Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif et une aire de présentation doivent être prévus dans les opérations d'ensemble. Ils devront être déterminés en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées qui sera privilégiée pour les opérations d'ensemble dans tous les cas où les conditions techniques le permettront.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

Caractère de la zone

La zone UJ correspond à une zone urbaine à destination de jardins. Elle se situe en bordure de la zone N et de la zone UB. C'est un espace à usage d'agriculture urbaine, sous forme de jardins partagés.

THÈME UJ1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UJ 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

Les exhaussement et affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures publiques.

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les cabanons liés à un usage de jardinage, dans la limite de 20m² d'emprise au sol
- Les cheminements piétonniers et cyclables 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 ;

UJ 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature sauf celle de l'activité de la zone.

THÈME UJ 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UJ 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Surface

Non réglementé

b. Implantation des constructions

L'implantation des constructions est calculée à partir de la façade, si le débord de toit est inférieur à 50 cm. Au-delà de 50 cm, l'implantation des constructions sera mesurée à partir du débord de toit.

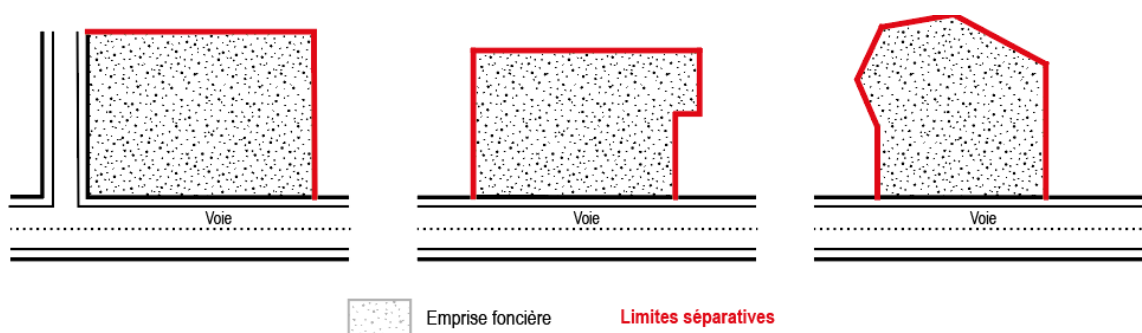
- Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3m

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit à l'alignement, soit à 0,80m minimum des voies et emprises publiques.

- Par rapport aux limites séparatives :

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »



Les constructions pourront être implantées en bordure de limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative, soit à 0,80m minimum de cette limite.

- Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Non réglementé

c. Emprise au sol

Non réglementé

d. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 mètres sur sablière

UJ 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Conditions générales :

L'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

b. Façades

Seules les constructions en bardages bois sont autorisées.

Les dispositifs de climatisations ou de ventilations sont interdits

c. Toitures

L'emploi en toitures de matériaux tels que : fibro-ciment, ardoise de fibro-ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture.

Les toitures seront en tuiles canal véritable ou ses dérivés, (tuile romane, tuile stop, tuile méridionale ...) sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

Les toitures terrasses sont autorisées

d. Clôtures :

Les clôtures seront essentiellement traitées par des plantations d'essences locales et mélangées qui formeront des écrins autour des aménagements. Ces haies pourront être doublées ou non d'un grillage.

UJ 2.3. Espaces verts et plantations**a. Espaces boisés classés :**

Sans objet

b. Autres plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

UJ 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la zone doit être assuré.

THÈME UJ3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UJ 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

c. Accès

Non règlementé

d. Voirie

Non règlementé

UJ 3.2. Desserte par les réseaux

d. Eau potable

Non règlementé

e. Assainissement

○ Eaux usées :

Non règlementé

○ Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux-pluviales dans le réseau collectant ces eaux ou les dispositifs de collecte des eaux pluviales dans le but d'une utilisation agricole

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone économique, composé de deux sites situés à l'Est de la commune. Le premier site est actuellement occupé par une briqueterie le long de la RD65. Le second site est composé d'un ensemble d'activités implantées en bordure de la route de Toulouse.

Située en bordure de la RN 124 (voie express dite « Déviation de Léguevin », route classée à grande circulation), en dehors des espaces urbanisées, elle est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, et à ce titre, fait l'objet d'une inconstructibilité sur une bande de 100 mètres, à compter de l'axe de la voie.

THÈME UE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UE 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

Les activités ne doivent pas créer de nuisance pour le voisinage

Les constructions, la restauration, l'aménagement des bâtiments doivent être liés aux activités de la zone.

Les exhaussement et affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures publiques.

Les logements sont autorisés sous réserves d'être intégrés aux constructions à usage économique et d'être indispensables au bon fonctionnement de la zone.

UE 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature sauf celles destinations et sous-destinations autorisées dans l'article 1.1.

**THÈME UE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****UE 2.1. Volumétrie et implantation des constructions****a. Surface**

Non réglementé.

b. Implantation des constructions

L'implantation des constructions est calculée à partir de la façade, si le débord de toit est inférieur à 50 cm. Au-delà de 50 cm, l'implantation des constructions sera mesurée à partir du débord de toit.

○ Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou créées :

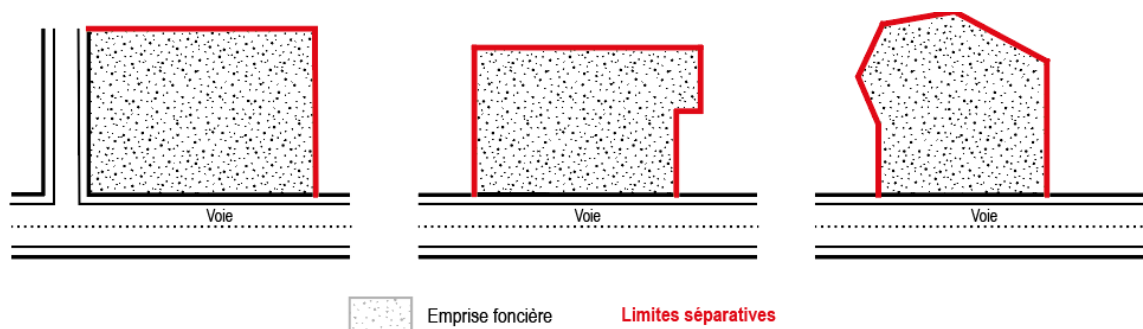
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 100 m de l'axe de la RN 124,
- 15 m de l'axe des routes départementales.
- Un retrait spécifique de 15m est fixé par rapport à la voie concernée par le futur transport en commun performant et délimité sur le document graphique de zonage

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement.

○ Par rapport aux limites séparatives :

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »



Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative.

- Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Non réglementé

c. Emprise au sol

Non réglementé

d. Hauteur des constructions

Non réglementé

UE 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le

groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité traditionnelle pourront être autorisées sous réserve de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

UE 2.3. Espaces verts et plantations

a. Espaces boisés classés :

Sans objet

b. Autres plantations :

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockage seront engazonnées et plantées.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les installations et stockage.

UE 2.4. Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, il est exigé au minimum 1 place par poste de travail.

Cette règle sera adaptée au cas par cas en fonction du type d'activité.

THÈME UE3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UE 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

b. Voirie

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

UE 3.2. Desserte par les réseaux**a. Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b. Assainissement**o Eaux résiduaires industrielles :**

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

o Eaux usées :

Pour l'assainissement des bâtiments d'activités, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le rejet direct des eaux usées dans le fossé pour les systèmes d'assainissement autonomes est interdit.

o Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public s'il existe est demandée sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ZONES À URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des terrains non aménagés ou en cours d'aménagement, et réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. Sa vocation est mixte. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements et activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec cet usage, qui y sont liés.

Elle se divise en plusieurs secteurs, correspondant à des sites de projet ou à la structuration des quartiers développés sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le secteur 1AUa : il correspond à un secteur destiné à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et de nouveaux équipements communaux en lien avec cette destination résidentielle (équipement scolaire, équipement sportif, ...). Il correspond à l'emprise de l'OAP de Castelnouvel.

Pour ce secteur 1AUa, les principes d'aménagement sont décrits dans l'OAP n°1 de Castelnouvel valant règlement (Article R151-8 du Code de L'urbanisme), à laquelle il convient de se référer.

Le secteur 1AUb : il correspond à un espace à ouvrir à l'urbanisation en vue d'accueillir de l'habitat collectif. Ce secteur est également régi par une OAP. Il s'agit du secteur de Lengel, en entrée de ville Est, le long du Chemin de Tournefeuille. Cette zone peut également accueillir de services, de commerce, de bureau, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics.

THÈME 1AU 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Les articles du thème 1AU 1. ne s'appliquent pas au secteur 1AUa

1AU 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

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

Les constructions et opérations ne peuvent être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseau divers),

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées, à condition :

- Qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

- Qu'elles soient d'une surface de vente totale inférieure à 300 m² (ou à défaut d'identification de la surface de vente, la surface de plancher totale doit être inférieure à 500 m²). Dans les opérations d'ensemble (Permis d'Aménager - PA, Permis de construire valant division - PCVD) les surfaces de vente se cumulent.

En zone 1AUb, seules les sous-destinations suivantes sont autorisées : logements, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités de services (clientèles), bureau et artisanat et commerce de détails

1AU 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les affouillements et exhaussement du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting

1AU 1.3. Mixité sociale

Pour tout programme d'habitat supérieur ou égal à 10 logements ou d'une surface de plancher de plus de 1000m², 25% au moins du programme sera affecté à des logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux sur un programme devra s'apprécier en nombre absolue de logement et non en surface plancher.

THÈME 1AU 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les articles du thème 1AU 2. ne s'appliquent pas au secteur 1AUa

1AU 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Surface

Non règlementé

b. Implantation des constructions

Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

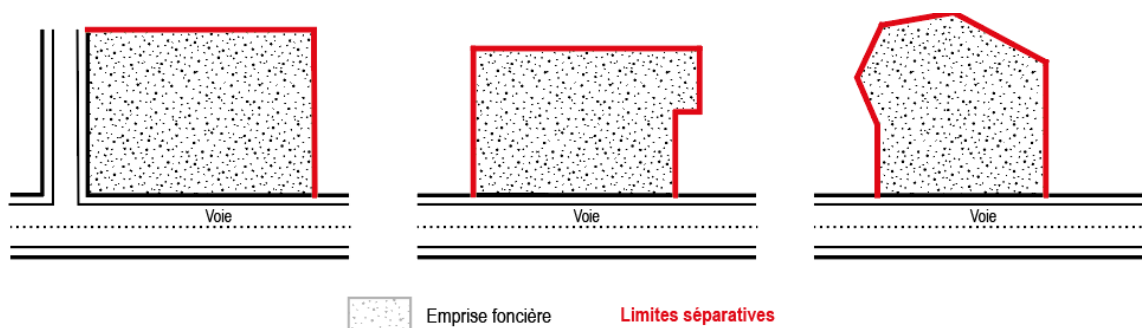
○ Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres minimum des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées, les annexes pouvant être implantées à l'alignement.

Lorsqu'une construction nouvelle est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies (pour la desserte des véhicules et/ou piétons), l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles.

○ Par rapport aux limites séparatives :

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »



Schémas représentant les différentes typologies de limites séparatives rencontrées

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. En zone 1AUb, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Le cas contraire, elles respecteront les dispositions de la zone 1AU (recul de 3 mètres minimum).

Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative sous les conditions suivantes :

- Seul le mur pignon ou le mur de façade sur sablière pourra être implanté en limite et avec une longueur maximale de façade de 10 mètres
- La hauteur du mur façade n'excédera pas 3 mètres sur sablière ou sur l'acrotère dans le cas des toitures plates,
- La hauteur du mur pignon ne doit pas excéder 4,50 mètres en son point le plus haut

Les piscines (hors piscine couverte) doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite séparative. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

- o Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Non réglementé

c. Emprise au sol

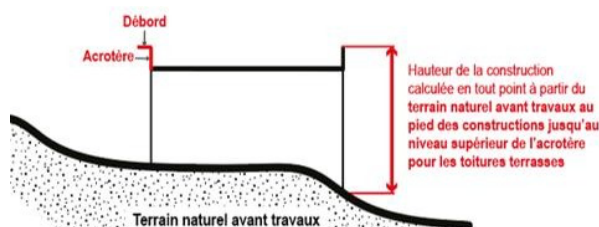
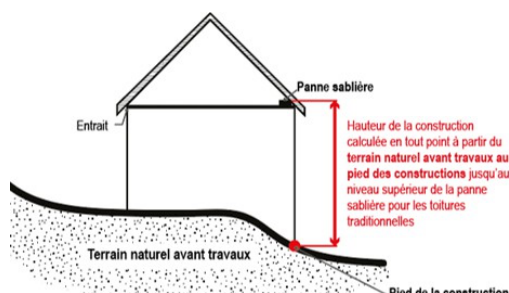
Non réglementé

d. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction existante et projetée est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur de la panne sablière (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche de rive (cas des toitures cintrées), de l'acrotère (cas des toitures terrasses), et le niveau de base.

Le niveau de base est le niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques tels que souches de cheminée, ventilations, machinerie d'ascenseur, installations liées à la production d'énergies à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 1AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du Thème 1AU 2.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sur sablière pour le secteur 1AUb.

Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'insertion du projet dans l'environnement existant.

1AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante à la date d'approbation du PLU doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

b. Façades :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc.

Les capteurs solaires et les dispositifs de climatisation en façade doivent s'intégrer harmonieusement au bâti et ne pas être visible depuis l'espace public.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes, dépendances et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Les saillies, telles que balcons et perrons, ainsi que les vérandas, pergolas, marquises et auvents doivent être soigneusement intégrés à la construction principale.

c. Toitures :

L'emploi en toitures de matériaux tels que : fibro-ciment, ardoise de fibro-ciment, bandeaux d'asphalte, tôle ondulée et assimilé est interdit.

Les fenêtres de toit doivent et les capteurs solaires doivent être harmonieusement intégrés à la toiture.

○ Dans le cas de toitures traditionnelles :

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, etc.).

- Elles seront en tuiles canal véritable ou ses dérivés, (tuile romane, tuile stop, tuile méridionale ...) sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.
- o Toitures terrasses :
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent aux bâtiments environnants et au site
- D'autres types de toitures pourront être accordés :
- Si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- Dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
- Dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, bac acier, zinc, toitures solaires...) si l'intérêt architectural du projet le permet.

d. Clôtures :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

o Sur les limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être d'une hauteur maximum de 2.00 m.

Pour un mur de clôture plein, il sera traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

o Le long des voies et emprises publiques et dans la marge de recul :

Les clôtures sur voies et emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 2.00 mètres et doivent être constituées, soit :

- Par un mur plein enduit lissé sur les deux faces
- Par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille
- Par une rambarde de bois teinté ou panneaux de bois

En zone 1AUb, les murs pleins sont interdits Les clôtures devront être composées d'une grille, pouvant s'inscrire sur un mur bahut de 50cm de haut. Dans tous les cas, des passages pour la petite faune devront être obligatoirement prévus.

Sur les parcelles d'angles, au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

Les canisses, brandes, sont interdites en façade

Les règles 1AU 2.2.a. à 1AU 2.2.c ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur

exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

1AU 2.3. Espaces verts et plantations

a. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

b. Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes

c. Espaces libres – plantations :

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit sont prosrites.

Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locale et seront sélectionnées au sein de la palette végétale présente en annexe du règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

En zone 1AUb, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements. En cas d'installation d'ombrières, les arbres pourront être plantés sur la périphérie des aires de stationnement. À minima, 50% des places de stationnement des véhicules légers devront être traitées avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes. Ces espaces libres doivent être maintenu en pleine terrie et privilégier au maximum de travailler l'emprise d'un seul tenant. La surface des espaces verts doit être égale à 20% de la superficie du terrain. Les surfaces concernées doivent être plantées à hauteur d'un arbre pour 100 m² d'espaces verts.

1AU 2.4. Stationnement

a. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de bâtiments

existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher il est exigé :

Sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Logement	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs sociaux</i>	Il est exigé 1 place de stationnement par logement minimum

<i>Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations</i>	Pour les lotissements et ensembles d'habitations, il est exigé 2 places de stationnement par lot ou logement, situées à l'intérieur de la parcelle.
Hébergement	1 place de stationnement pour deux chambres
Artisanat et commerces de détail	Commerces de moins de 50 m ² de surface de vente : NÉANT Commerces de plus de 50 m ² de surface de vente : 1 place par 20 m ² de surface de vente. Cette mesure ne s'applique pas dans les secteurs desservis directement par les parkings publics ou privés existants en nombre suffisant et en dehors de ceux longitudinaux sur la voie.
Restauration	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de salle de restauration.
Hébergement hôtelier et touristique	Il est exigé une place de stationnement par chambre
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	En règle générale, 1 place par poste de travail. Cette règle sera adaptée au cas par cas en fonction du type précis d'équipement public.
Bureaux	Il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher hors œuvre.

THÈME 1AU3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les articles du thème 1AU3. ne s'appliquent pas au secteur 1AUa

1AU 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Il doit correspondre à des conditions techniques et juridiques. Technique c'est-à-dire qu'il doit être suffisant compte tenu des nécessités de la construction juridique c'est-à-dire que le terrain d'assiette ne doit pas être enclavé ce qui le rendrait inconstructible.

Le droit d'accès ne peut s'exercer que dans les conditions compatibles avec la destination du domaine public routier, c'est-à-dire qu'il doit préserver la sécurité des usagers de la voie et éviter les solutions incommodes, voire esthétiques. Ces conditions sont appréciées en fonction de la position des accès, de la configuration de la voie, de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimale des accès sera de 4.00 mètres.

b. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

c. Liaisons douces

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en œuvre.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

1AU 3.2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Assainissement○ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire conformément à la législation en vigueur notamment dans les conditions prévues par les articles L.1331-10 et R. 1337-1 du code de la santé publique.

Le rejet direct des eaux usées dans le fossé pour les systèmes d'assainissement autonomes est interdit.

○ Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public s'il existe est demandée sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c. Electricité – Téléphone :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUe comprend des terrains destinés à l'urbanisation future de la nouvelle ZAE Lengel-Mulatié située à l'entrée Est de Léguevin, au contact de la commune de Pibrac et du lieu- dit de « l'Escalette », et à proximité de l'ancienne RN 124.

L'accent est mis sur l'intégration de ce nouveau secteur d'activités vis à vis de son environnement naturel et paysager, ainsi que de son environnement territorial ; une articulation avec le site de l'Escalette sur Pibrac étant à ce niveau nécessaire.

Dans ce contexte, l'aménagement de la zone est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), intégrée en pièce n°3 du présent PLU.

THÈME 1AUE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUE 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Secteur 1AUE

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

- En zone 1AUe1 sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes : les équipements d'intérêt collectif et services publics, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service (clientèle), bureau.
- En zone 1AUe2 sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes : industrie.
- En zone 1AUe3 sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes : industrie, bureau.
- En zone 1AUe4 sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes : industrie, bureau, commerce de gros.

Les occupations et utilisations du sol précédentes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), et sous condition d'être compatibles avec les principes de composition urbaine affichés dans l'orientation d'aménagement n° 3.1 intégrée en pièce n° 3 du PLU.
- Les constructions destinées au commerce si la surface de vente totale demeure inférieure à 1500 m² dans les espaces spécifiquement délimités sur le document graphique de zonage.

Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression : Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Établissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.

1AUE 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou liés aux activités.
- Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting

Concernant le stockage extérieur :

- Le stockage extérieur n'est autorisé que s'il est réservé à des activités en lien direct avec l'exploitation principale de la parcelle.
- Le stockage extérieur n'est autorisé que s'il est intégralement dissimulé (perception depuis l'espace public). Pour cela, le stockage devra être positionné à l'arrière du bâtiment par rapport à la voie de desserte interne de la zone. Si la parcelle est à l'angle de deux voies, un dispositif d'occultation doit obligatoirement être construit. Ce dernier devra être traité avec le même soin que la façade du bâtiment et respecter l'ensemble des autres dispositions du règlement du PLU.
- Le stockage extérieur est limité à une emprise maximale de 15% de la superficie de l'unité foncière concernée par l'autorisation d'urbanisme déposée.

THÈME 1AUE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUE 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Surface

Non règlementé

b. Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

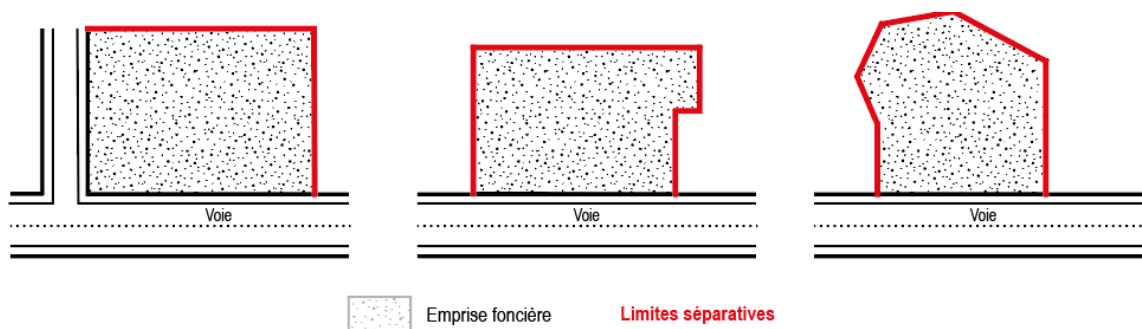
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »



Schémas représentant les différentes typologies de limites séparatives rencontrées

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative.

- Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres, non compris les éléments architecturaux d'accompagnement.

c. Emprise au sol

L'emprise totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs, aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 5% de la surface totale de la parcelle.

d. Hauteur des constructions

La hauteur maximale ne s'applique pas aux équipements techniques du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur défini ci-dessus les éléments techniques (cheminées, ventilations...), sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'immeuble, qu'ils soient d'une emprise réduite, et qu'ils soient le mieux intégré possible de manière à limiter leur impact visuel.

En zone 1AUe1 et 1AUe2 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière.

En zone 1AUe3 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière.

En zone 1AUe4 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière.

1AUE 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité traditionnelle pourront être autorisées sous réserve de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

b. Façades :

Toutes les façades, tous les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

c. Toitures :

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cas de toitures en tuiles, elles seront de type canal ou à surface courbe et la pente devra être comprise entre 25 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, etc.).

L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat. L'utilisation de tuiles noires est interdite.

Les ouvrages en toiture sont admis lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, machineries d'ascenseur...), à condition d'être intégrés dans un volume fermé et lorsqu'il s'agit d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou dans le cas de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

A minima, 50% de l'emprise des toitures des nouvelles constructions devront être couvertes de dispositifs de productions d'énergie renouvelable.

d. Clôtures :

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 2 mètres de hauteur et ne peuvent être constituées que de grilles ou de claires voies. Par leur constitution et leur dessin, elles doivent être proportionnées au volume des constructions et aux façades avoisinantes et être en harmonie avec celles-ci. Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20cm pour la petite faune est exigé tous les 50m au ras du sol.

Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Les clôtures seront doublées d'une haie vive diversifiée.

e. Sols extérieurs (aires minérales et végétales) :

Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec les architectures limitrophes dont ils sont le prolongement, notamment les espaces situés entre les murs de construction donnant sur les voies et les limites d'emprise de ces voies qui pourront être traités en espaces gazonnés et plantés. Les aires minérales doivent être exécutées en matériaux nobles et pourront recevoir du stationnement.

1AUE 2.3. Espaces verts et plantations**a. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

b. Espaces libres et espaces verts à créer :

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

Les aménagements des espaces libres et les plantations doivent privilégier le regroupement avec les espaces libres limitrophes. Ces espaces libres doivent être maintenu en pleine terre et privilégier au maximum de travailler l'emprise d'un seul tenant.

La surface des espaces verts doit être égale à 20 % de la superficie du terrain. Les surfaces concernées doivent être plantées à hauteur, d'un arbre pour 100 m² d'espaces verts.

c. Aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre-tige pour trois emplacements. Ces arbres devront être répartis sur l'aire de stationnement.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit sont prosrites. Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales et seront sélectionnés au sein de la palette végétale présente en annexe du règlement.

À minima, 50% des places de stationnement des véhicules légers devront être traitées avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

1AUE 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

a. Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les bâtiments à usage de bureaux : Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.
- Pour les bâtiments à usage de commerce et d'artisanat : Il est exigé une place de stationnement pour le public par 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par commerce.
- Pour les équipements hôteliers et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.
- Pour les services publics et d'intérêt collectif : Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et la localisation de l'équipement.
- Pour les bâtiments à usage d'industrie : Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher. Il peut être dérogé à ces ratios lorsque le pétitionnaire justifie de l'opportunité d'un quota différent, par une étude qui prend en compte les spécificités de fonctionnement de la construction, sa capacité d'accueil, les transports en commun et toutes formes de mobilités partagées.

b. Stationnement des deux roues non motorisées

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher (extensions comprises), un

emplacement pour le stationnement des deux roues non motorisées doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher projetée avec un minimum de 10 m².

Pour les constructions de moins de 300 m² de surface de plancher, un emplacement pour le stationnement des deux roues non motorisées doit être prévu d'un minimum de 10 m².

Cet emplacement, facilement accessible, sera de préférence couvert, fermé ou non, et intégré dans le pan de masse de l'opération ou au bâtiment principal.

THÈME 1AUE 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AUE 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

b. Voirie

La desserte par une voie d'accès ouverte au public constitue une condition de constructibilité d'un terrain et aucune autorisation de construire ne peut être délivrée si l'accès du terrain est insuffisant ou si le gestionnaire de la voie le juge dangereux. S'il s'agit d'une voie privée, celle-ci doit être reliée à une voie publique.

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

1AUE 3.2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b. Assainissement

○ Eaux résiduaires industrielles :

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdit.

○ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

○ Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public s'il existe est demandée sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUE

Caractère de la zone

La zone 2 AUE comprend des terrains destinés à l'urbanisation future à vocation d'activités, à moyen ou long terme. Ces espaces constituent des territoires privilégiés pour un développement futur des secteurs à vocation d'accueil d'activités situés au Nord et à l'Ouest du site.

Elle concerne également l'extension à plus long terme du parc d'activités « Lengel-Muatié ».

Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation.

En effet, en application des dispositions du SCoT actuellement en vigueur, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est assujettie à la signature du Contrat d'Axe n°19.

La zone 2AUE est concernée par une continuité écologique à préserver au SCoT, au titre du L.151.23 du Code de l'Urbanisme et délimitée dans le règlement graphique (4.A.).

THÈME 2AUE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AUE 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des	Industrie	X		
	Entrepôt	X		

secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions éventuelles des autorisations :

Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

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

- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- La restauration, l'aménagement et l'extension justifiés des constructions existantes ainsi que la création d'annexes à l'habitat, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation, ni de création de logement.

2AUE 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sont interdits tous les usages du sol, sauf ceux autorisés sous conditions précédemment à l'article 2AUE 1.1.

**THÈME 2AUE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Sans objet

THÈME 2AUE 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Sans objet

ZONE AGRICOLE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur patrimoniale et économique. Protégés par le SCoT et à forte valeur identitaire pour Léguevin, ces espaces sont à préserver du développement urbain, au titre d'une gestion maîtrisée et économe du développement de la commune.

La protection de l'ensemble des espaces au Sud de la commune d'une part, et à l'ouest entre la Forêt de Bouconne et le secteur urbain d'autre part, et enfin entre les secteurs dévolus à court, moyen ou long terme pour l'accueil d'activités et d'habitat ... constitue donc des enjeux majeurs pour la commune.

Dans ce contexte, 3 types de secteurs ont été identifiés :

- **Le secteur Aa**, destiné à favoriser l'accueil des activités agricoles biologiques ou de circuits-courts
- **Le secteur Ab** identifie la ceinture de protection de la forêt domaniale de Bouconne et intègre celle des périmètres rapprochés des sources de captage d'eau potable.
- **Le secteur Ae**, destiné à accueillir les activités agricoles liées aux activités économiques

La zone A est concernée par une continuité écologique à préserver au SCoT, au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme et délimitée dans le règlement graphique (4.A).

THÈME A 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Implantation de site de production d'énergie photovoltaïque au sol	Fermes photovoltaïques et assimilées	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

En secteur A : Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'activité strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ainsi que leur extension, adaptation ou réhabilitation ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les exhaussements et affouillements,

- Les installations classées directement liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le règlement graphique au titre du L.151.23 du CU, les extensions des constructions existantes sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 20% de surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Les constructions ou l'extension, l'adaptation, la réhabilitation des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles justifiant une surveillance permanente et rapprochée, sous réserve :
 - Que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, soit sur le siège d'exploitation en continuité avec le corps principal, soit dans le cadre d'un ensemble bâti habité existant (hameau, écart) situé à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole ;
 - Que la construction ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher ;
 - Que l'extension, l'adaptation et la réhabilitation ne dépasse pas 30% de la surface de plancher préexistante ou 50 m² de surface de plancher nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable, à la date d'approbation du PLU, (révision 4) dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 200 m².

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de l'exploitation agricole.

- Les installations et la rénovation des bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrées à leur environnement.
- L'aménagement, la restauration et les extensions à l'habitation, sans création de nouveau logement, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les extensions n'excèdent pas 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU (révision 4) et que la surface plancher totale de la construction (construction initiale et extension) n'excède pas 200 m².

- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante ou 50m² de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable. Les piscines et leur local technique ne sont pas compris dans le calcul et sont autorisés dans la limite de 200m² tout compris par unité foncière (bassins, plages et local technique nécessaire).
- Les installations techniques, leur extension et reconstruction, à condition qu'elles soient directement nécessaires aux infrastructures militaires.

En secteur Aa :

- Les constructions et installations à usage d'activité strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à caractère biologique ou de circuits courts, ainsi que leur extension, adaptation ou réhabilitation ;

En secteur Ab :

- Les extensions de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme (révision 4), à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone et de ne pas être à moins de 50m du périmètre de la forêt de Bouconne classée en zone N.
- A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des puits de captage de Léguevin, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation du point d'eau conformément aux prescriptions édictées par l'étude géologique insérée dans le document d'information N°5c3.

En secteur Ae :

Toutes les constructions sont autorisées sous réserves d'être nécessaires au bon fonctionnement de la construction existante à la date d'approbation du PLU (révision 4).

A 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction en zone inondable
- Toute construction nouvelle dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le règlement graphique au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme

- Toute construction ou installation nouvelle dans les zones humides ou les corridors linéaires de trame bleue délimitées dans le règlement graphique au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme

THÈME A 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Surface

Non réglementé

b. Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 100 m de l'axe de la RN 124
- 75 m de l'axe de la RD 824
- 25 m de l'axe de toutes les départementales
- 10 m de l'axe des autres voies

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative.

Des implantations différentes seront autorisées, pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

- Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Dans le secteur Ae, la distance maximale entre deux constructions est fixée à 25m (d'un point de la façade du bâtiment principal à un autre point de la façade du bâtiment à édifier).

La distance maximale entre une construction d'habitation et une annexe est fixée à 25m.

c. Emprise au sol

Dans le secteur Ae, l'emprise au sol maximale est fixée à 1750m²

L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU (révision 4) n'excède pas :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de la construction principale existante
- 200m² de surface plancher totale de la construction (construction initiale et extension)

La construction d'annexes n'excède pas 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante ou 50m² de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable. Les piscines et leur local technique ne sont pas compris dans le calcul et sont autorisés dans la limite de 200m² tout compris par unité foncière (bassins, plages et local technique nécessaire).

d. Hauteur des constructions

En zone A : non réglementé pour les bâtiments agricoles

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres sur sablière pour les constructions à usage d'habitation et 4 mètres sur sablière pour leurs annexes.

En secteur Ae, la hauteur maximale des constructions ne pourra être excéder 10 mètres du terrain naturel au faîtage ou au point le plus haut du toit.

A.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité traditionnelle pourront être autorisées sous réserve de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

b. Façades et toitures :

Pour les habitations

Dans le cas de toitures traditionnelles :

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, etc.).
- Elles seront en tuiles canal véritable ou ses dérivés, sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

Dans le cas de toitures terrasses :

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent aux bâtiments environnants et au site

D'autres types de toitures pourront être accordés :

- Si l'architecture du bâtiment existant l'impose
- Dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux
- Dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires...) si l'intérêt architectural du projet le permet

Pour les annexes

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les enduits seront de préférence dans des tons allant du beige au paille et à l'ocre brun couleur terre.

Les bâtiments à usage agricole, traités en bardage métallique, emploieront des tons proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc.). En toiture, pourront être également utilisées la tuile ou l'onduline de couleur brique ou teinte similaire.

c. Clôtures :

Les clôtures situées à l'intérieur du périmètre de la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre du L.151.23 du CU, doivent être perméables et végétalisées. Les soubassements sont interdits.

A 2.3. Espaces verts et plantations

a. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

b. Autres plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie pourra être autorisé à conditions d'être compensé : un mètre de haie planté pour un mètre de haie arraché. Les essences plantées seront de préférence d'essences locales et devront permettre de constituer une haie de type futaie ou haie mixte (taillis sous futaie ou futaie avec taillis).

c. Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales.

d. Boisements linéaires à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique repère les alignements d'arbres et de haies présents sur le territoire pour leur intérêt patrimonial et paysager.

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.
Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes tant en termes de quantité que de qualité.

A 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÈME A 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

b. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent correspondre à la destination des constructions et installations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

A 3.2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Assainissement

o Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Le rejet direct des eaux usées dans le fossé pour les systèmes d'assainissement autonomes est interdit.

Une expertise géologique devra permettre de définir le type de dispositif à mettre en œuvre.

- Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux-pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public s'il existe est demandée sauf impossibilité technique.

ZONE NATURELLE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels les plus sensibles de la commune, dont la forêt de Bouconne, espace naturel majeur à l'échelle de l'agglomération, qu'il convient de protéger pour sauvegarder l'intérêt patrimonial que représentent certains sites et paysages.

Ainsi, les cours d'eau traversant la zone urbaine seront préservés et valorisés comme de véritables espaces publics, supportant des liaisons vertes.

L'ensemble des ruisseaux sera intégré dans ce secteur.

En outre, le secteur N englobe les zones inondables du Courbet et de l'Aussonnelle.

La zone N comporte en outre 2 secteurs :

- **Le secteur Na** : il correspond à une zone où l'exploitation de carrières est autorisée. En liaison avec la tuilerie. Le périmètre correspond à la zone d'exploitation
- **Le secteur NI** : il correspond à un espace (situé au lieu-dit « Lapeyrouse ») susceptible d'accueillir à terme des aménagements légers pouvant permettre de conférer au site une vocation d'espace de loisirs. Ce projet permettrait ainsi de valoriser le lac existant, de développer les espaces de nature praticables par l'ensemble des habitants et de compléter le maillage de liaisons vertes établi sur la commune.

La zone N est concernée par une continuité écologique à préserver au SCoT, au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme et délimitée dans le règlement graphique (4.A).

THÈME N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N 1.1. Destinations et sous-destinations de constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricoles	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles et équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

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

Dans le périmètre de la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre du L.151.23 du CU, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'aménagement, la restauration et les extensions à l'habitation, sans création de nouveau logement, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les extensions n'excèdent pas 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU

(révision 4) et que la surface plancher totale de la construction (construction initiale et extension) n'excède pas 200 m².

La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante ou 50m² de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable. Les piscines et leur local technique ne sont pas compris dans le calcul et sont autorisés dans la limite de 200m² tout compris par unité foncière (bassins, plages et local technique nécessaire).

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

Les installations classées directement liées à l'affectation de la zone, sous réserve qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures publiques.

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres 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 lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

Toutes les constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 4 m, par rapport à la berge des ruisseaux ou fossés-mère.

Dans le secteur Na :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.
- A condition d'être directement liées à l'exploitation de carrières ou de matériaux ou en lien avec les activités existantes et sous réserve qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat :
- Les installations pour la production d'énergie renouvelable
- Les installations classées
- Les exhaussements et affouillements du sol

Dans le secteur NI :

- L'extension, l'aménagement, la restauration des constructions existantes, nécessaires à la fonction de sports et loisirs de la zone, et à sa gestion.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement et à la gestion des activités de sport et de loisirs.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition qu'il soit lié à la vocation du secteur.

Réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression :

Dans les zones 1, qui correspondent à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) et les zones 2, qui correspondent à la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) (reportées sur le document graphique) sont interdits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie, les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.

Dans la zone 1, en outre, sont interdits : les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

N 1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles citées précédemment.

Toute construction ou installation nouvelle dans les zones humides ou les corridors linéaires de trame bleue délimitées dans le règlement graphique au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme

L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières, excepté dans le secteur Na.

THÈME N2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Surface

Non règlementé

b. Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 100 m de l'axe de la RN 124
- 75 m de l'axe de la RD 824
- 25 m de l'axe de toutes les départementales
- 10 m de l'axe des autres voies

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement/

- Par rapport aux limites séparatives :

Cela s'applique pour toutes les limites séparatives, sans distinction de limites séparatives « postérieures » ou « latérales »

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative.

Des implantations différentes seront autorisées, dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

- Les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Non réglementé

c. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 0.1 dans le secteur NI.

L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU (révision 4) n'excède pas :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de la construction principale existante
- 200m² de surface plancher totale de la construction (construction initiale et extension)

La construction d'annexes n'excède pas 30% de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante ou 50m² de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle créée, en prenant la norme la plus favorable. Les piscines et leur local technique ne sont pas compris dans le calcul et sont autorisés dans la limite de 200m² tout compris par unité foncière (bassins, plages et local technique nécessaire).

d. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres sur sablière.

Les annexes aux habitations ne devront pas excéder une hauteur de 4 mètres sur sablière.

Dans le secteur NI :

La hauteur des constructions pourra être portée à 9 mètres sur sablière.

N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**e. Conditions générales :**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergies et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité traditionnelle pourront être autorisées sous réserve de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

f. Façades et toitures :

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les enduits seront de préférence dans des tons allant du beige au paille et à l'ocre brun couleur terre.

g. Clôtures :

Dans le secteur Na : en dehors de l'entrée, les clôtures seront essentiellement traitées par des plantations d'essences locales et mélangées qui formeront des écrans autour des aménagements.

À l'intérieur du périmètre de la continuité écologique délimitée dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du C.U. : les clôtures doivent être perméables et végétalisées. Les soubassements sont interdits.

En zone inondable, les clôtures seront des clôtures-fusibles.

N 2.3. Espaces verts et plantations

Tous les espaces verts et plantations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation quand elles existent.

a. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

b. Autres plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

Dans les secteurs Na et NI :

Les aires de stationnement publiques ou privées devront comporter un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des habitations.

Des effets de masques autour des habitations et des points de stockage éventuels seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

c. Dispositions relatives aux carrières (secteur Na) :

L'ouverture de carrières, gravières, sablières, ainsi que leurs installations complémentaires de broyage, concassage, criblage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où le plan d'exploitation et le programme de réaménagement proposé à l'appui de la demande d'ouverture auront été élaborés en vue de réduire au maximum les inconvénients inhérents au fonctionnement des installations.

N 2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

THÈME N 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

b. Voirie

Non règlementé

N 3.2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Assainissement

o Eaux usées :

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

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Le rejet direct des eaux usées dans le fossé pour les systèmes d'assainissement autonomes est interdit.

Une expertise géologique devra permettre de définir le type de dispositif à mettre en œuvre.

- Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux-pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet dans le réseau public s'il existe est demandée sauf impossibilité technique.

ANNEXES

ANNEXE 1 – ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016 :

DEFINITION DES SOUS-DESTINATIONS

Un arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des 5 destinations et 20 sous-destinations de construction pouvant être réglementées par les PLU et le RNU.

Ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Rappelons que le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Destinations	Sous-destinations
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ANNEXE 2 - LEXIQUE

Annexes : Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apportent un complément de fonctionnalités à la construction principale. Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale et n'ont pas vocation à être habitables.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction close et couverte.

CBS : Coefficient de Biotope par Surface

Le coefficient de biotope par surface se traduit comme le rapport entre la superficie des surfaces écoaménageables et la surface totale de la parcelle, soit :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Le coefficient décrit la proportion de surface favorable à la nature sur la parcelle. Ainsi pour un coefficient de 0.5, les surfaces écoaménageables représentent 50% de la parcelle. Seulement les surfaces ne se valent pas toutes. Elles n'ont pas la même valeur en termes de rendu écosystémique. Le coefficient de biotope instaure ainsi une dimension qualitative du substrat. La qualité écologique du substrat est rapportée à un coefficient de valeur écologique de surface. Dès lors un espace vert en pleine terre aura un coefficient de valeur écologique égal à 1 quand une surface semi-perméable en aura un moindre.

Types surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (exemple : béton, bitume, ...)	0
Surfaces semi-ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (exemple : dallage de bois, pierres de treilles de pelouse, ...)	0,5
Espaces verts sur dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale au moins égale à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	1
Toiture végétalisée	Mur végétalisé Toiture végétalisée, mur végétalisé conforme aux règles de l'art	0,2

Le coefficient de Biotope par Surface s'applique de façon différenciée entre les parcelles bâties et non bâties. Est considérée comme bâtie, une parcelle comprenant au moins une construction. Est considérée comme non bâtie une parcelle nue, soit sur laquelle aucune construction n'a jamais été réalisée, soit après démolition des constructions existantes ou division parcellaire.

Commerce de gros : Le commerce de gros consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues.

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

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

Destination : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations, ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le tableau en annexe 1.

- **Changement de destination** : consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **Sous-destinations** : définies dans l'annexe n°1

Espaces verts : Partie du terrain non bâtie et perméable à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol (présent dans les points 2.3. du règlement de chaque zone).

Emprise au sol des constructions : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R420-1 Code de l'Urbanisme).

Exploitation agricole : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III du Code Rural et de la Pêche. Ils permettent notamment la culture (châssis, serre...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation, sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle. Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50% de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

Exploitation forestière : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...) voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

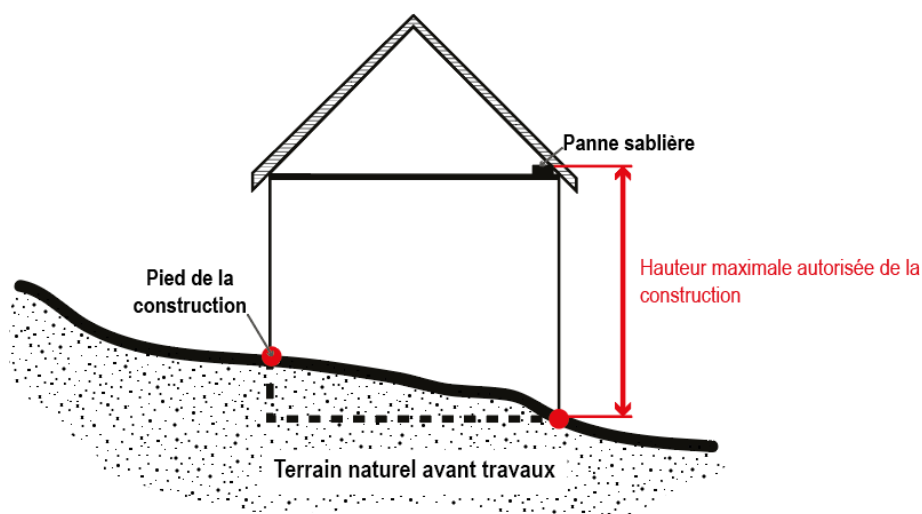
Extensions : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction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

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.

Hébergement : On entend par hébergement toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergements en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges...

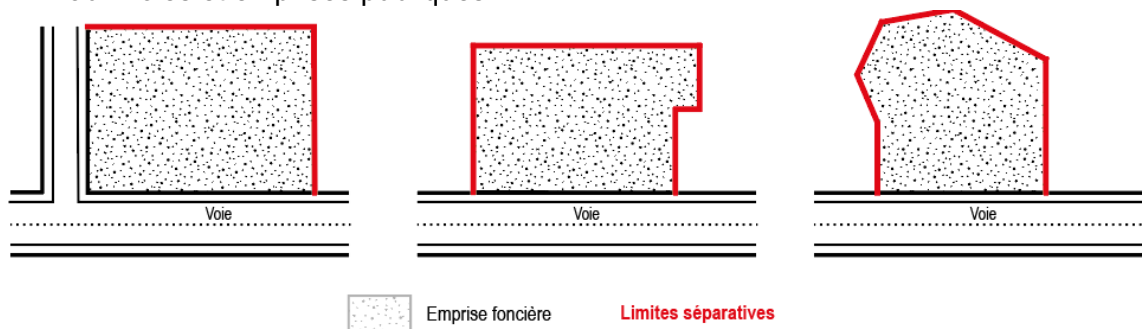
Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions correspond à la différence de niveau entre le niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures terrasses et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les installations techniques sont exclues du calcul des hauteurs.

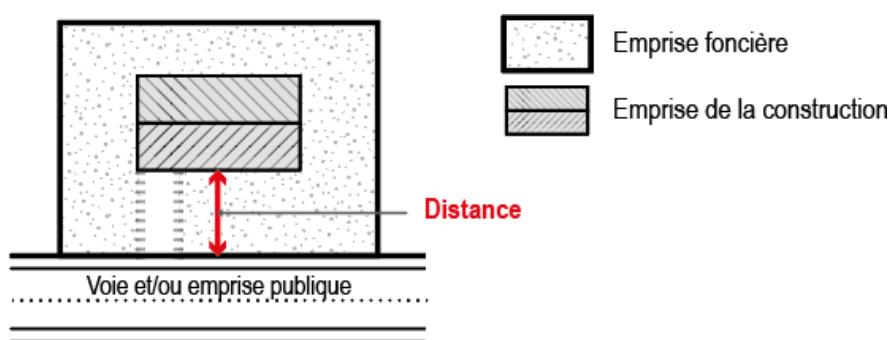


Implantation des constructions :

- **Limites séparatives** : Elles correspondent aux limites sur 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 fonds de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



- **Par rapport aux voies et à l'emprise publique** : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus les bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne correspondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



Surface de plancher : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculés à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Zone inondable : La zone inondable repérée sur le règlement graphique est issue du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), élaborée par l'Etat. Il s'agit de l'étude la plus récente qui est celle à prendre en compte dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Léguevin. Des règles sont affectées dans le règlement écrit en fonction du niveau d'aléa (fort ou faible à moyen).

ANNEXE 3 – LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

Plantes exotiques envahissantes en Midi-Pyrénées, issu de pee.cbnpmp.fr

Nom planpee (cbnpmp)	Nom commun (cbnpmp)
Acacia dealbata Link, 1822	Mimosa argenté
Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthé
Alnus incana (L.) Moench, 1794	Aulne blanc
Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb., 1879	Herbe à alligator
Amaranthus albus L., 1759	Amarante blanche
Amaranthus deflexus L., 1771	Amarante couchée, Amarante étalée
Amaranthus hybridus L., 1753	Amarante hybride
Amaranthus retroflexus L., 1753	Amarante réfléchie, Amaranthé à racine rouge, Blé rouge
Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambroise élevée, Ambroise à feuilles d'Armoise, Ambroisie annuelle
Ambrosia psilostachya DC., 1836	Ambroisie à épis grêles
Ambrosia trifida L., 1753	Ambroisie trifide
Artemisia annua L., 1753	Armoise annuelle
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine
Arundo donax L., 1753	Canne de Provence, Grand roseau
Asclepias syriaca L., 1753	Herbe à la ouate, Herbe aux perruches, Asclépiade de Syrie
Aster gr. salignus	Asters du groupe salignus
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
Baccharis halimifolia L., 1753	Sénégon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
Bambous	Bambous
Bidens aurea (Aiton) Sherff, 1915	Bident doré
Bidens connata Muhlenb. ex Willd., 1803	Bident soudé, Bident à feuilles connées
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon, Coiron
Bromus catharticus Vahl, 1791	Brome cathartique, Brome purgatif
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon
Bunias orientalis L., 1753	Bunias d'Orient, Roquette d'Orient
Cabomba caroliniana A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline
Carpobrotus N.E.Br., 1925	Griffe de sorcière, Figue des Hottentots, Figue de mer
Cenchrus setaceus (Forssk.) Morrone, 2010	Herbe fontaine, Pennisetum, Herbe aux écouvillons
Chenopodium ambrosioides L., 1753	Chénopode fausse ambroisie, Thé du Mexique
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Cotoneaster divaricatus Rehder & E.H.Wilson, 1912	Cotoneaster divaricaté
Crepis bursifolia L., 1753	Crépide à feuilles de capselle, Crépis à feuilles de capselle
Crocoshia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia
Cyperus difformis L., 1756	Souchet difforme
Cyperus eragrostis Lam., 1791	Souchet vigoureux, Souchet robuste
Cyperus reflexus Vahl, 1805	Souchet réfléchi
Cyperus rigens C.Presl, 1830	Souchet raide
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet, 1826	Cytise à fleurs blanches, Genêt blanc d'Espagne, Genêt à fleurs blanches
Cytisus striatus (Hill) Rothm., 1944	Cytise strié, Genêt strié
Datura innoxia Mill., 1768	Stramoine à grandes fleurs
Datura stramonium L., 1753	(Datura officinal, Stramoine, Stramoine commune, Datura bleu)
Dichanthelium acuminatum (Sw.) Gould & C.A.Clark, 1979	Panic à feuilles en rosette
Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms, 1883	Jacinthe d'eau
Elaeagnus x ebbingei Door.	Oléastre d'Ebbinge
Eleocharis bonariensis Nees, 1840	Souchet de Buenos Aires
Eleusine indica (L.) Gaertn., 1788	Éleusine d'Inde, Éleusine des Indes
Eleusine tristachya (Lam.) Lam., 1792	Éleusine à deux épis
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites
Epilobium ciliatum Raf., 1808	Épilobe cilié, Épilobe à tige glanduleuse

Nom planpee (cbnmp)	Nom commun (cbnmp)
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees, 1841	Éragrostide verdâtre, Éragrostis verdâtre
Eragrostis virescens C.Presl, 1830	Éragrostis en peigne, Éragrostis pectiné
Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle
Erigeron blakei Cabrera, 1941	Vergerette de Blake
Erigeron bonariensis L., 1753	Érigéron crépu
Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada
Erigeron floribundus (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette à fleurs nombreuses
Erigeron karvinskianus DC., 1836	Vergerette mucronée
Erigeron sumatrensis Retz., 1810	Vergerette à fleurs nombreuses
Erythranthe guttata (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom, 2012	Mimule tacheté
Euphorbia gr. prostrata	Euphorbes prostrées
Fallopia aubertii (L.Henry) Holub, 1971	Renouée d'Aubert, Renouée de Boukhara, Renouée de Chine
Galinsoga parviflora Cav., 1795	Galinsoga à petites fleurs
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav., 1798	Galinsoga cilié
Gamochaeta antillana (Urb.) Anderb., 1991	Cotonnière en faux
Gleditsia triacanthos L., 1753	Févier d'Amérique
Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée
Gnaphalium americanum Mill., 1768	Cotonnière d'Amérique
Gunnera tinctoria (Molina) Mirb., 1805	Gunnéra du Chili, Rhubarbe géante du Chili
Helianthus tuberosus L., 1753	Artichaut de Jérusalem, Topinambour
Helianthus x laetiflorus Pers., 1807	Hélianthe vivace
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase,
Heracleum persicum Desf. ex Fisch., 1841	Berce de Perse
Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky
Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de Renoncule
Impatiens balfouri Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour, Impatiente de Balfour, Impatiente des jardins
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatiente à petites fleurs
Iris germanica L., 1753	Iris bleu d'Allemagne, Iris d'Allemagne
Jarava caudata (Trin.) Pe?ail	
Juncus tenuis Willd., 1799	Jonc grêle, jonc fin
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
Lapsana communis subsp. intermedia (M.Bieb.) Hayek, 1931	Lampsane intermédiaire
Lemna minuta Kunth, 1816	Lenticule minuscule, Lentille-d'eau minuscule
Lepidium didymum L., 1767	Corne-de-cerf à deux lobes
Lepidium virginicum L., 1753	Passerage de Virginie
Leycesteria formosa Wall.	Arbre à faisans
Ligustrum lucidum W.T.Aiton, 1810	Troène de Chine, Troène luisant
Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	Fausse Gratiolle, Lindernie douteuse, Lindernie fausse gratiolle
Lonicera caprifolium L., 1753	Chèvrefeuille des jardins
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie faux pourpier
Lupinus polyphyllus Lindl., 1827	Lupin à folioles nombreuses
Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun, Lyciet de Barbarie
Lysichiton americanus Hultén & H.St.John	Faux arum, Lysichite américain, Lysichite jaune
Matricaria discoidea DC., 1838	Matricaire odorante, Matricaire sans ligules
Microstegium vimineum (Trin.) A. Camus	Herbe à échasses japonaise
Miscanthus sinensis Andersson, 1855	Herbes à éléphant
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique, Millefeuille aquatique ou Myriophylle du Brésil
Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803	Myriophylle à feuilles hétérogènes, Myriophylle hétérophylle, Myriophylle à feuilles diverses
Nassella neesiana (Trin. & Rupr.) Barkworth, 1990	Stipe de Nees
Oenothera gr. biennis	Onagres du groupe biennis (fleurs jaune)

Nom planpee (cbnmp)	Nom commun (cbnmp)
Oenothera rosea L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée
Oxalis articulata Savigny, 1798	Oxalis articulée
Oxalis debilis Kunth, 1822	Oxalis chétif
Oxalis dillenii Jacq., 1794	Oxalide de Dillenius
Oxalis fontana Bunge, 1835	Oxalide d'Europe, Oxalide des fontaines, Oxalide droite
Oxalis latifolia Kunth, 1822	Oxalide à larges feuilles
Panicum capillare L., 1753	Panic capillaire
Panicum dichotomiflorum Michx., 1803	Millet des rizières, Panic des rizières
Parthenium hysterophorus L., 1753	Herbe blanche
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune
Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté
Paspalum distichum L., 1759	Paspale à deux épis
Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée, Renouée à feuilles perfoliées
Petasites pyrenaicus (L.) G.López, 1986	Pétasite des Pyrénées, Pétasite odorant
Phalaris arundinacea var. picta L., 1753	Baldingère
Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique, Teinturier
Potentilla indica (Andrews)Th.Wolf, 1904	Fraisier d'Inde, Fraisier de Duchesne
Potentilla norvegica L., 1753	Potentille de Norvège
Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier-cerise
Prunus serotina Ehrh., 1788	Cerisier tardif, Cerisier noir, Cerisier d'automne
Pseudosasa japonica (Siebold & Zucc. ex Steud.) Makino ex Nakai, 1925	Bambou du japon
Pyracantha M.Roem., 1847	Buisson ardent, Pyracantha
Pueraria hirsuta (Thunb.) C.K.Schneid., 1907	Kudzu
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême
Rhus typhina L., 1756	Sumac amarante
Rubrivena polystachya (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985	Renouée à épis nombreux
Sagittaria latifolia Willd., 1805	Sagittaire obtuse, Sagittaire à larges feuilles
Salpichroa organifolia (Lam.) Baill., 1888	Muguet des pampas, Oeuf-de-coq
Sarracenia purpurea L., 1753	Sarracénie pourpre
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du Cap, Séneçon sud-africain, Séneçon de Mazamet
Sicyos angulata L., 1753	Sicyos anguleux, Concombre anguleux
Solanum chenopodioides Lam., 1794	Morelle faux chénopode, Morelle grêle
Solanum commersonii Poir.	Morelle de vigne
Solanum sarachoides Sendtn., 1846	Morelle fausse saracha
Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada, verge d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	
Soliva sessilis Ruiz & Pav.	Soliva sessile
Spiraea japonica L.f., 1782	Spirée du Japon
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile, Sporobole tenace
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine blanche
Symphyotrichum novae-angliae (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de la Nouvelle-Angleterre
Symphyotrichum subulatum var. squamatum (Spreng.) S.D.Sundb., 2004	Aster écailleux
Veronica filiformis Sm., 1791	Véronique filiforme
Veronica peregrina L., 1753	Véronique voyageuse
Veronica persica Poir., 1808	Véronique commune, Véronique de Perse
Vitis spp. (excl. V. vinifera subsp. sylvestris)	Vignes
Xanthium gr. strumarium	Lampourdes (ou Glouterons) du groupe strumarium
Xanthium spinosum L., 1753	Lampourde épineuse

ANNEXE 4 – PALETTE DES TEINTES

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

PALETTE DES TEINTES				MIDI-TOULOUSAIN			
	LAMBEQUINS METAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBEQUINS BOIS				LAMBEQUINS METAL, GRILLES	
	FENETRES	PORTES D'ENTREE ET GARAGES					
Gamme des ocres jaunes							
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R
Gamme des verts jaunes							
	2020 G80Y	2030 G80Y	2020 G80Y	2040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y*	6030 G90Y
Gamme des verts							
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y
Gamme des bleus							
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B
Gamme des rouges foncés							
	1502 R	2502 R	3500 Y90R*	4030 Y90R	4350 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R

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

ANNEXES 5 : PALETTE DES MATERIAUX

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



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