MERVILLE

P L U

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

MERVILLE

5 – REGLEMENT

5.1 – PIECES ECRITES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1		
Mise à disposition du public		Approuvée
16 février 2026	16 mars 2026	21 avril 2026

2au
Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme
SEBA SUD OUEST

Lexique **2**
Dispositions générales **7**
zone UA **13**
zone UB **26**
zone UC **38**
zone UX **50**
zone AU **61**
zone 1AUEC **70**
zone AU0 ..... **79**
zone N **81**
zone A **90**
Annexes réglementaires **99**

LEXIQUE

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement écrit et des documents graphiques.

Abri léger :
Construction sans fondation de 20 m² maximum.

Accès et bande d'accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 3. Passé ce seuil, le passage sera considéré comme une voie.

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

Alignement :
L'alignement est la délimitation entre la voie ou l'emprise publique et l'espace privé, ou entre la voie ouverte à la circulation publique et l'espace privé.

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

Balcon :
Un balcon est une saillie, c'est-à-dire une partie de construction qui dépasse du nu de la façade. Les balcons sont implantés au niveau des étages des constructions et n'ont pas de contact avec le sol.

Bâtiment :
Un bâtiment est une construction couverte et close.

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 achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation de la présente révision du Plan Local d'Urbanisme. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Carrières :
Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre).

Débord de Toiture :
Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements. Les débords de toiture de moins de 60 cm ne sont pas pris en compte pour les règles d'implantation des constructions.

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

Emprise au sol :
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture de moins de 60 centimètres lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Les piscines non couvertes de moins de 10 m² et deux constructions annexes de moins de 5 m² ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60 cm. Ces constructions doivent tout de même respecter et garantir les règles propres à chacune des zones, à savoir les minimas d'espace vert de pleine-terre et les règles d'implantation.

Espace vert de pleine terre :
Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre. Les stationnements ne sont pas compris dans les espaces de pleine terre.
Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

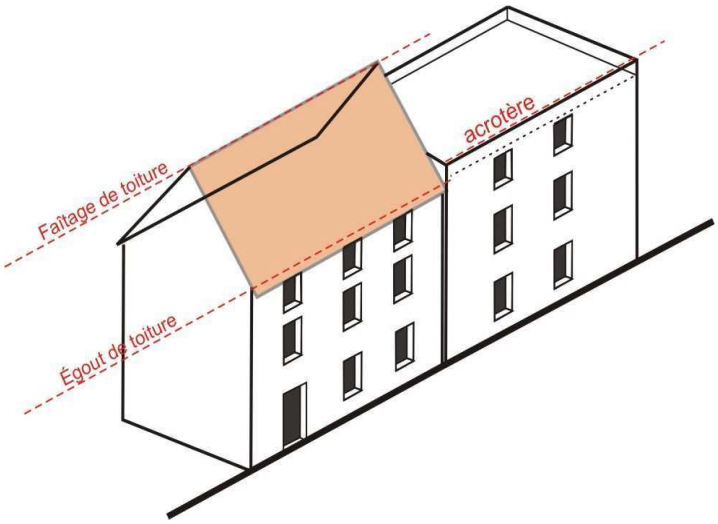
Exhaussement (remblais) :
Un exhaussement est un apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

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

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

Faîtage :
Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

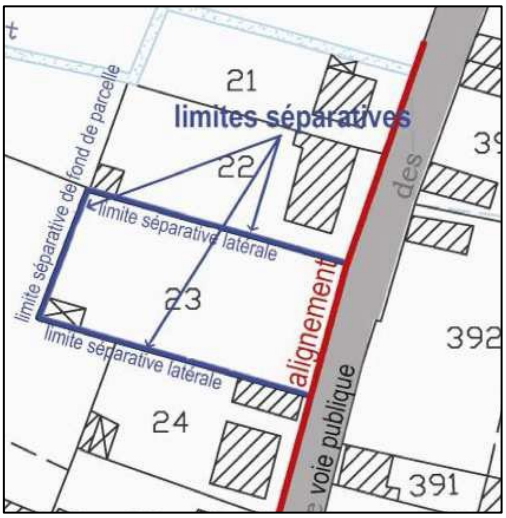
Hauteur :
La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.
Pour les bâtiments, elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (cf. schéma ci-après).
Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.



Installations techniques :
Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc..).
Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au Plan Local d'Urbanisme de la même manière que les bâtiments.

Limite d'emprise publique :
La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public.

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

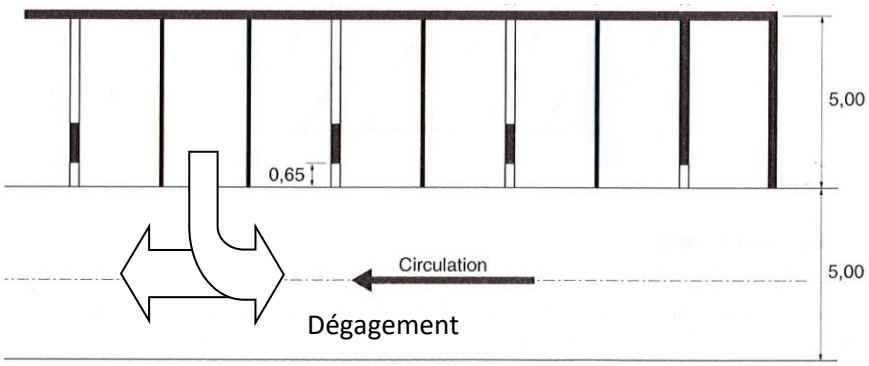


Pignon :
Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Sol naturel (ou terrain naturel) :
Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Stationnement :
Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
Toute place doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre place de stationnement.
Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
  - Dégagement : 5 mètres



- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
  - Angle par rapport à la voie : 45°
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
  - Dégagement : 4 mètres

- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
  - Longueur : 5,50 mètres
  - Largeur : 2 mètres
  - Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

Dans les secteurs situés à proximité ou dans les zones inondables, les places de stationnement à l'air libre doivent être perméables sur dalles alvéolaires.

Terrain enclavé :
Terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique. Il est en fait entouré par des fonds appartenant à d'autres propriétaires.

Unité foncière :
Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont appelées « limites séparatives ».

Voie :
Est considérée comme une voie, un aménagement privé ou public, qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et / ou destinées à la construction et dont le nombre excède 3 logements ou 3 lots.

Voie et emprise publique :
Les règles du Plan Local d'Urbanisme sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.
Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.

Zone de rencontre :
Article R.110-2 du Code de la Route : « Section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/ h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes et les conducteurs d'engins de déplacement personnel motorisés, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable ».

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Le Règlement National de l'Urbanisme :
Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du Code de l'Environnement ».
- Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

② Les servitudes d'utilité publique, prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme, concernant le territoire communal.

③ L'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 pris en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

④ Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

⑤ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini aux articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, **à urbaniser**, **naturelles** et **agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

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

- Des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics (ER)
- Des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Des Eléments de Paysage identifiés à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (EPP) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des servitudes d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- Des servitudes de non-aedificandi « na »

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

3-1 LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone UA**, correspondant au centre-ville
- **La zone UB**, correspondant aux premières extensions du centre-ville
- **La zone UC**, correspondant aux extensions plus récentes
- **La zone UX,** correspondant aux zones d'activités économiques. Elle comprend les **secteurs UXa** et **UXz**.

3-2 LES ZONES A URBANISER :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**. Elles comprennent :

- **La zone AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat
- **La zone 1AUec**, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Mail Tolosan

- **La zone AU0**, correspondant à une zone d'urbanisation fermée. L'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de ces zones seront fixées ultérieurement par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme

3-3 LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. **La zone N** correspond aux secteurs à dominante naturelle et forestière de la commune. Elle comprend **:**

- **Le secteur NL,** correspondant au camping
- **Le secteur NL1**, réservés aux activités de loisirs et de sports
- **Le secteur Nzh**, correspondant aux zones humides

3-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par **la lettre A**. Elle comprend :

- **Le secteur Ap**
- **Le secteur A1**, destiné à une aire permanente d'accueil des gens du voyage

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.152-3 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes).
- Elle doit rester limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (ouvrages techniques) nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, lignes et ouvrages de transport d'électricité HTB, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes…

peuvent être autorisées dans l'ensembles des zones et sous-secteurs même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – DEROGATION A L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Excepté dans les zones AU, par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 7 – INTEGRATION DES ELEMENTS EN SAILLIE OU EN RETRAIT DES FAÇADES

Les saillies et les retraits en façade sont admis :

- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes et ce, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux règles définies par le présent règlement
- pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain dans les limites suivantes :
  - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 0,60 mètre
  - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre
  - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 mètres
  - les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre
  - les balcons, les oriels, les éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1,20 mètre

Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

8.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2001.

8.2 -LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Fixés par arrêté préfectoral du 31 juillet 2014, ils sont soumis à des prescriptions acoustiques définies en application de la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de ses décrets d'application (n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995) ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements scolaires et du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ces dispositions sont reprises dans les annexes. La zone d'influence de ces axes est reportée sur des documents graphiques annexés au Plan Local d'Urbanisme.

8.3 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les Plans de Prévention des Risques définissent notamment :

- Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme)

- Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction)

La commune de Merville est soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 29 juillet 2005. Le Plan de Prévention du Risque Inondation est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

Elle est également soumise au Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2008.

8.4 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir. Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

8-5 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Concernant les coupes d'arbres, les dispositions des articles L.421-4 et R.421-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

Les clôtures édifiées dans ou en limite d'un Espace Boisé Classé doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils…).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'entretien, le renforcement ou le remplacement des réseaux techniques divers traversant des Espaces Boisés Classés.

8-6 - LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques sont identifiés sur les pièces graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques sont interdits :

- Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromette l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
- Le défrichement des bois, haies et ripisylves

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'entretien, le renforcement ou le remplacement des réseaux techniques divers traversant des continuités écologiques.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, RTE est dispensé de Déclaration Préalable dans le cadre de ses activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes.

8-7 – LES SERVITUDES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Des servitudes d'attente d'un projet d'aménagement global sont identifiées sur les pièces graphiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Pour une durée de 5 ans, à l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global ne sont autorisées que :

- Les constructions ou installations nouvelles d'une superficie ne dépassant pas 20 m² de surface plancher et/ou d'emprise au sol
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement limitée à 20 % de la surface plancher et/ou d'emprise au sol
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement

8.8 – LES SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.

8.9 – LES CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2007.

8.10 – LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre peut être autorisée dans un délai de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

8.11 – LES TRAVAUX SUR UN BATIMENT EXISTANT

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

8.12 - LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

ZONE UA

Rappel :

- Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots

ARTICLE UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UA-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Toutes les constructions autorisées dans cette zone doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		A condition que le pétitionnaire démontre : ○ que les constructions soient compatibles avec les milieux environnants et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances ○ que la surface de vente, le cas échant, ne dépasse pas 200 m²
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		A condition que le pétitionnaire démontre que les constructions soient compatibles avec les milieux environnants et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Salles de cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts		A condition que la surface destinée au stockage soit liée à une activité autorisée
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition		

- **ARTICLE UA-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur

Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	Les pylônes, mâts, et tours de télécommunications sont interdits	

- **ARTICLE UA-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements ou de plus de 500 m² de surface de plancher totale doivent comporter au moins 20% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ou en accession. Ces 20% de logements sociaux doivent représenter au moins 20% de la Surface de Plancher totale de l'opération.

ARTICLE UA-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE UA-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

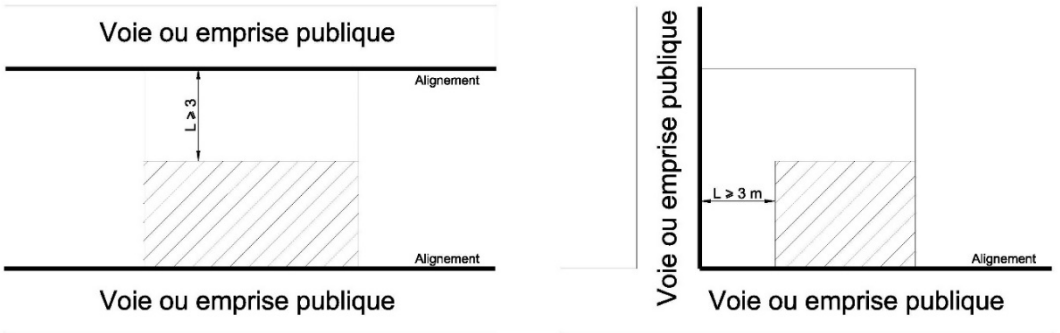
2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :
La façade des constructions et installations doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Possibilité de s'implanter sur un seul des alignements



Lorsqu'une construction ou un mur monumental occupe déjà l'alignement, les constructions et installations peuvent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Les piscines et les annexes de moins de 5 m² doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :
A l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer, les constructions et installations doivent être implantées :

- Sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies si la façade sur rue est inférieure à 10 mètres de large
- Sur les deux limites séparatives ou sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies si la façade sur rue est supérieure ou égale à 10 mètres de large. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres, mesurée à partir de l'alignement, les constructions et installations peuvent s'implanter :

- A une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur de la construction au droit de ces limites ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit

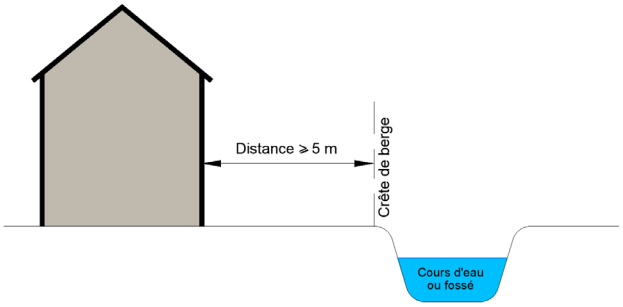
Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la crête de berge des cours d'eau et des fossés.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

Un dépassement de hauteur de 3 mètres, avec création d'un niveau, peut être autorisé sur une partie de la construction à condition que la partie surélevée soit inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

- **ARTICLE UA-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs…) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement.

Les façades, qu'elles soient neuves ou restaurées, doivent être composées d'une alliance de trois matériaux :

- La brique, le bois et l'enduit
- La brique, le bois et l'acier/aluminium
- La brique, la pierre et le bois/acier/aluminium

La brique doit systématiquement faire partie de la composition. Elle peut être utilisée comme parement de façade au même titre que la pierre ou encore comme encadrement de fenêtre.

Les façades ne doivent pas comporter plus de trois couleurs différentes.

L'utilisation du bac acier et du zinc doit être limitée à la toiture mais peut être autorisée comme parement dans le cas d'une surélévation. Le bac acier doit être de couleur rouille mat.
Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages…) doit être conservée et restaurée.

Les volets, portes et menuiseries doivent être de préférence en bois, soit laissés dans leur teinte naturelle, soit peints mais en aucun cas lasurés. Dans le cas de menuiseries en acier/aluminium, celles-ci doivent être de préférence laquées.

Les volets doivent être de type battant plein ou persienne. Les volets roulants et en PVC sont strictement interdits.

La teinte des volets, portes et menuiseries doit être conforme à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement.

Les appareils de climatisation ne doivent pas empiéter sur la voie publique et doivent être placés de manière à être invisibles depuis celle-ci. En cas d'impossibilité, ils doivent impérativement faire l'objet d'un traitement permettant de les intégrer au mieux dans la façade (ex : caisson d'une couleur en harmonie avec celle de la façade).

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être composées de tuiles en terre cuite à grandes ondes. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés (bac acier et zinc).

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant, que leur surface ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture et qu'elles soient non utilisables.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. Les tuiles noires sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 – CLOTURES

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'aspect des façades et en continuité du bâti.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement.

- Clôtures sur voies publiques et emprises publiques ainsi que sur voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné plein traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, enduit sur les deux faces et couvert d'un chaperon en terre cuite
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon en terre cuite, surmonté d'une grille à barreaux verticaux en fer/aluminium et accompagné ou non d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon en terre cuite et accompagné d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre

Les clôtures en canisse et en brande sont interdites ainsi que les panneaux en bois et les grillages simples ou rigides.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné plein traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, enduit sur les deux faces et couvert d'un chaperon en terre cuite
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon en terre cuite, surmonté d'une grille à barreaux verticaux en fer/aluminium et accompagné ou non d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon en terre cuite et accompagné d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'un grillage à panneaux rigides accompagné ou non d'une haie vive. Les lamelles sur grillage à panneaux rigides sont autorisées en l'absence de haie. Elles doivent être de couleur verte, grise ou bois naturel

Les clôtures en canisse et en brande sont interdites ainsi que les panneaux en bois et les grillages simples ou rigides sans haie.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne. Tous les projets doivent répondre aux exigences du SDEHG.

- **ARTICLE UA-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 12 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolé soit sous forme de bosquets.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers…

- **ARTICLE UA-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Destinations	Sous-destinations	UA
Habitation	Logement	1 place / 50 m² SP Minimum 2 places / logt Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	1 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
	Salles de cinéma	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôts	Sans objet
	Bureaux	1 place / 40 m² SP
	Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En outre, pour les constructions à usage d'activités, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les opérations d'ensemble et les bâtiments collectifs d'habitation, il est demandé en sus des places de stationnement accessibles à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 4 logements créés.

Dans les bâtiments collectifs d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher de construction ou de 10 logements, il est exigé la création :

- d'une aire de stationnement couverte pour les deux-roues motorisés à raison d'une place pour 4 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau
- une aire de stationnement pour les vélos à raison d'une place pour 2 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas applicables au changement de destination des constructions déjà existantes n'ayant pas pour effet de modifier la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

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

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
Toutefois, en application des articles L.151-33 et R- 431.26 du Code de l'Urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 500 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

ARTICLE UA-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UA-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

En cas de division foncière créant de nouvelles parcelles le long des voies existantes, les accès doivent être groupés sauf impossibilité technique.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande d'accès dessert 1 lot ou logement, sa largeur minimale doit être de 4 mètres.
Si la bande d'accès dessert de 2 à 3 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 5 mètres.
Si la bande d'accès dessert plus de 3 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 3.1.3.

La bande d'accès doit comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de manœuvrer et de faire demi-tour. Le dispositif de retournement doit rester libre et dégagé en tout temps.

3.1.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :
Voies desservant 1 lot ou logement :

- Largeur de la zone de rencontre : 4 mètres minimum

Voies desservant de 2 à 3 lots ou logements :

- Largeur de la zone de rencontre : 5 mètres minimum

Voies desservant plus de 3 lots ou logements :

- Voies à un seul sens de circulation (emprise minimale : 7,5 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 3,5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

- Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 9 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

Les voies publiques ou privées desservant plus de 3 lots ou logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons ainsi qu'une bande cyclable.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Le dispositif de retournement doit rester libre et dégagé en tout temps.

Dans les opérations d'ensemble, certaines voies pourront être de dimension inférieure en fonction des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles doivent desservir. Ces dimensions doivent être déterminées en accord avec les services compétents et obtenir leur validation.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- **ARTICLE UA-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».
Les dispositifs de rétention nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales provenant des voies et des espaces communs ainsi que des lots créés sont à la charge exclusive de l'aménageur.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain, respecter les prescriptions définies par les services compétents et obtenir leur validation. Les candélabres doivent être implantés sur les fonds de trottoirs. Tous les projets doivent répondre aux exigences du SDEHG.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu.
De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage peut être exigée, à partir de 2 lots ou logements, en bordure de voirie en respectant les prescriptions définies par les services compétents et en obtenant leur validation.

ZONE UB

Rappel :

- Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots

ARTICLE UB-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UB-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
  - Toutes les constructions autorisées dans cette zone doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		A condition que le pétitionnaire démontre : o que les constructions soient compatibles avec les milieux environnants et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances o que la surface de vente, le cas échant, ne dépasse pas 200 m²
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		A condition que le pétitionnaire démontre que les constructions soient compatibles avec les milieux environnants et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Salles de cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts		A condition que la surface destinée au stockage soit liée à une activité autorisée
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition		

- **ARTICLE UB-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur

Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	Les pylônes, mâts, et tours de télécommunications sont interdits	

- **ARTICLE UB-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements ou de plus de 500 m² de surface de plancher totale doivent comporter au moins 20% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ou en accession. Ces 20% de logements sociaux doivent représenter au moins 20% de la Surface de Plancher totale de l'opération.

ARTICLE UB-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE UB-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.

Les piscines et les annexes de moins de 5 m² doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur, mesurée depuis le terrain naturel, ne dépasse pas 3,50 mètres dans une bande de 3 mètres depuis la limite séparative. La longueur de chaque construction sur chaque limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres tout en conservant un ou plusieurs espaces libres de toute construction représentant au moins 40 % de la longueur totale de la limite.

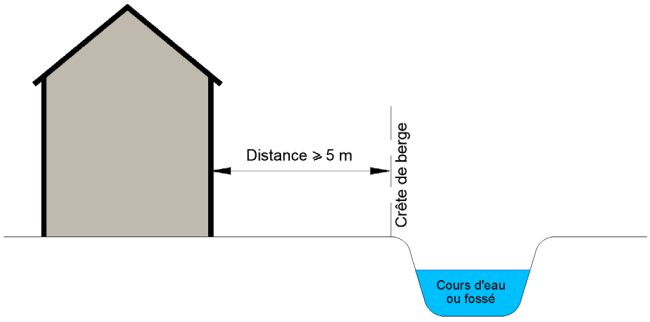
Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la crête de berge des cours d'eau et des fossés.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

Un dépassement de hauteur de 3 mètres, avec création d'un niveau, peut être autorisé sur une partie de la construction à condition que la partie surélevée soit inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 40% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un niveau
- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux niveaux

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes de moins 10 m² et aux annexes de moins de 5 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **ARTICLE UB-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs…) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement.

L'utilisation du bac acier et du zinc doit être limitée à la toiture mais peut être autorisée comme parement dans le cas d'une surélévation.

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages…) doit être conservée et restaurée.

La teinte des volets, portes et menuiseries doit être conforme à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, la teinte blanche est également autorisée.

Les appareils de climatisation ne doivent pas empiéter sur la voie publique et doivent être placés de manière à être invisibles depuis celle-ci. En cas d'impossibilité, ils doivent impérativement faire l'objet d'un traitement permettant de les intégrer au mieux dans la façade (ex : caisson d'une couleur en harmonie avec celle de la façade).

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être composées de tuiles en terre cuite à grandes ondes. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés (verre, panneaux solaires, bac acier et zinc).

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La création de dômes est autorisée dans la limite de 30% de la toiture.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. Les tuiles noires sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 – CLOTURES

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'aspect des façades et en continuité du bâti.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, la teinte blanche est également autorisée pour les grilles.

- Clôtures sur voies publiques et emprises publiques ainsi que sur voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné plein traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, enduit sur les deux faces et couvert d'un chaperon
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon, surmonté d'une grille à barreaux verticaux en fer/aluminium/bois et accompagné ou non d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon et accompagné d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre

Les clôtures en canisse et en brande sont interdites ainsi que les panneaux en bois et les grillages simples ou rigides.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné plein traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, enduit sur les deux faces et couvert d'un chaperon
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon, surmonté d'une grille à barreaux verticaux en fer/aluminium/bois et accompagné ou non d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre

- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon et accompagné d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'un grillage à panneaux rigides accompagné ou non d'une haie vive. Les lamelles sur grillage à panneaux rigides sont autorisées en l'absence de haie. Elles doivent être de couleur verte, grise ou bois naturel

Les clôtures en canisse et en brande sont interdites ainsi que les panneaux en bois et les grillages simples ou rigides sans haie.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne. Tous les projets doivent répondre aux exigences du SDEHG.

• ARTICLE UB-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 12 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers…

- **ARTICLE UB-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Destinations	Sous-destinations	UB
Habitation	Logement	1 place / 50 m² SP Minimum 2 places / logt Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	1 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 1 place / 80 m² SP Commerce de détail : 1 place / 20 m² surface de vente
	Restauration	1 place / 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place / 40 m² SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre
	Salles de cinéma	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôts	Sans objet
	Bureaux	1 place / 40 m² SP
	Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En outre, pour les constructions à usage d'activités, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les opérations d'ensemble et les bâtiments collectifs d'habitation, il est demandé en sus des places de stationnement accessibles à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 4 logements créés.

Dans les bâtiments collectifs d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher de construction ou de 10 logements, il est exigé la création :

- d'une aire de stationnement couverte pour les deux-roues motorisés à raison d'une place pour 4 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau
- une aire de stationnement pour les vélos à raison d'une place pour 2 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.
Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

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

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
Toutefois, en application des articles L.151-33 et R- 431.26 du Code de l'Urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 200 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

ARTICLE UB-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UB-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

En cas de division foncière créant de nouvelles parcelles le long des voies existantes, les accès doivent être groupés sauf impossibilité technique.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande d'accès dessert 1 lot ou logement, sa largeur minimale doit être de 4 mètres.
Si la bande d'accès dessert de 2 à 3 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 5 mètres.
Si la bande d'accès dessert plus de 3 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 3.1.3.

La bande d'accès doit comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de manœuvrer et de faire demi-tour. Le dispositif de retournement doit rester libre et dégagé en tout temps.

3.1.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :
Voies desservant 1 lot ou logement :

- Largeur de la zone de rencontre : 4 mètres minimum

Voies desservant de 2 à 3 lots ou logements :

- Largeur de la zone de rencontre : 5 mètres minimum

Voies desservant plus de 3 lots ou logements :

- Voies à un seul sens de circulation (emprise minimale : 7,5 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 3,5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

- Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 9 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

Les voies publiques ou privées desservant plus de 3 lots ou logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons ainsi qu'une bande cyclable.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Le dispositif de retournement doit rester libre et dégagé en tout temps.

Dans les opérations d'ensemble, certaines voies pourront être de dimension inférieure en fonction des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles doivent desservir. Ces dimensions doivent être déterminées en accord avec les services compétents et obtenir leur validation.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- **ARTICLE UB-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

Les dispositifs de rétention nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales provenant des voies et des espaces communs ainsi que des lots créés sont à la charge exclusive de l'aménageur.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain, respecter les prescriptions définies par les services compétents et obtenir leur validation. Les candélabres doivent être implantés sur les fonds de trottoirs. Tous les projets doivent répondre aux exigences du SDEHG.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu.
De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage peut être exigée, à partir de 2 lots ou logements, en bordure de voirie en respectant les prescriptions définies par les services compétents et en obtenant leur validation.

ZONE UC

Rappel :

– Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots

ARTICLE UC-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UC-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		A condition que le pétitionnaire démontre : ○ que les constructions soient compatibles avec les milieux environnants et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances ○ que la surface de vente, le cas échant, ne dépasse pas 200 m²
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		A condition que le pétitionnaire démontre que les constructions soient compatibles avec les milieux environnants et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		

	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts		A condition que la surface destinée au stockage soit liée à une activité autorisée
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition		

- **ARTICLE UC-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	Les pylônes, mâts, et tours de télécommunications sont interdits	

- **ARTICLE UC-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements ou de plus de 500 m² de surface de plancher totale doivent comporter au moins 20% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ou en accession. Ces 20% de logements sociaux doivent représenter au moins 20% de la Surface de Plancher totale de l'opération.

ARTICLE UC-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE UC-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 4 mètres.

Les piscines et les annexes de moins de 5 m² doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur, mesurée depuis le terrain naturel, ne dépasse pas 3,50 mètres dans une bande de 3 mètres depuis la limite séparative. La longueur de chaque construction sur chaque limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres tout en conservant un ou plusieurs espaces libres de toute construction représentant au moins 60 % de la longueur totale de la limite.

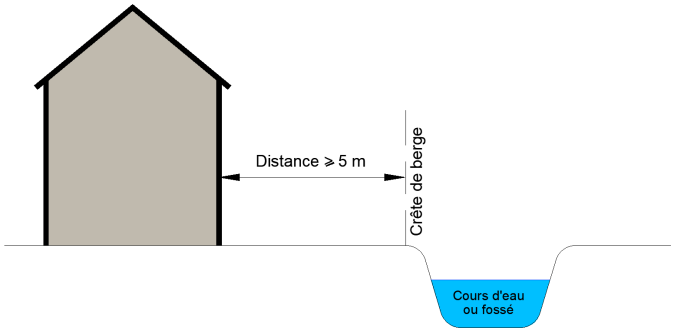
Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la crête de berge des cours d'eau et des fossés.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un niveau
- 15% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux niveaux

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes de moins 10 m² et aux annexes de moins de 5 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **ARTICLE UC-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs…) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.
Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement.

L'utilisation du bac acier et du zinc doit être limitée à la toiture mais peut être autorisée comme parement dans le cas d'une surélévation.

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages…) doit être conservée et restaurée.

La teinte des volets, portes et menuiseries doit être conforme à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, la teinte blanche est également autorisée.

Les appareils de climatisation ne doivent pas empiéter sur la voie publique et doivent être placés de manière à être invisibles depuis celle-ci. En cas d'impossibilité, ils doivent impérativement faire l'objet d'un traitement permettant de les intégrer au mieux dans la façade (ex : caisson d'une couleur en harmonie avec celle de la façade).

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être composées de tuiles en terre cuite à grandes ondes. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés (verre, panneaux solaires, bac acier et zinc).

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La création de dômes est autorisée dans la limite de 30% de la toiture.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. Les tuiles noires sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 – CLOTURES

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'aspect des façades et en continuité du bâti.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, la teinte blanche est également autorisée pour les grilles.

- Clôtures sur voies publiques et emprises publiques ainsi que sur voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné plein traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, enduit sur les deux faces et couvert d'un chaperon
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon, surmonté d'une grille à barreaux verticaux en fer/aluminium/bois et accompagné ou non d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon et accompagné d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'une une haie vive accompagnée ou non d'un grillage à panneaux rigides ou souple implanté côté jardin.

Les clôtures en canisse et en brande sont interdites ainsi que les panneaux en bois et les grillages simples ou rigides.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné plein traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, enduit sur les deux faces et couvert d'un chaperon
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon, surmonté d'une grille à barreaux verticaux en fer/aluminium/bois et accompagné ou non d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon et accompagné d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'un grillage à panneaux rigides accompagné ou non d'une haie vive. Les lamelles sur grillage à panneaux rigides sont autorisées en l'absence de haie. Elles doivent être de couleur verte, grise ou bois naturel

Les clôtures en canisse et en brande sont interdites ainsi que les panneaux en bois et les grillages simples ou rigides sans haie.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne. Tous les projets doivent répondre aux exigences du SDEHG.

- **ARTICLE UC-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 12 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolé soit sous forme de bosquets.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers…

- **ARTICLE UC-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Destinations	Sous-destinations	UC
Habitation	Logement	1 place / 50 m² SP Minimum 2 places / logt Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	1 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 1 place / 80 m² SP Commerce de détail : 1 place / 20 m² surface de vente
	Restauration	1 place / 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place / 40 m² SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre
	Salles de cinéma	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôts	Sans objet
	Bureaux	1 place / 40 m² SP
	Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En outre, pour les constructions à usage d'activités, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les opérations d'ensemble et les bâtiments collectifs d'habitation, il est demandé en sus des places de stationnement accessibles à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 4 logements créés.

Dans les bâtiments collectifs d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher de construction ou de 10 logements, il est exigé la création :

- d'une aire de stationnement couverte pour les deux-roues motorisés à raison d'une place pour 4 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau
- une aire de stationnement pour les vélos à raison d'une place pour 2 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.
Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

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

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
Toutefois, en application des articles L.151-33 et R- 431.26 du Code de l'Urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 200 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

ARTICLE UC-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UC-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

En cas de division foncière créant de nouvelles parcelles le long des voies existantes, les accès doivent être groupés sauf impossibilité technique.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande d'accès dessert 1 lot ou logement, sa largeur minimale doit être de 4 mètres.
Si la bande d'accès dessert de 2 à 3 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 5 mètres.
Si la bande d'accès dessert plus de 3 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 3.1.3.

La bande d'accès doit comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de manœuvrer et de faire demi-tour. Le dispositif de retournement doit rester libre et dégagé en tout temps.

3.1.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :
Voies desservant 1 lot ou logement :

- Largeur de la zone de rencontre : 4 mètres minimum

Voies desservant de 2 à 3 lots ou logements :

- Largeur de la zone de rencontre : 5 mètres minimum

Voies desservant plus de 3 lots ou logements :

- Voies à un seul sens de circulation (emprise minimale : 7,5 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 3,5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

- Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 9 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

Les voies publiques ou privées desservant plus de 3 lots ou logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons ainsi qu'une bande cyclable.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Le dispositif de retournement doit rester libre et dégagé en tout temps.

Dans les opérations d'ensemble, certaines voies pourront être de dimension inférieure en fonction des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles doivent desservir. Ces dimensions doivent être déterminées en accord avec les services compétents et obtenir leur validation.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- **ARTICLE UC-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

Les dispositifs de rétention nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales provenant des voies et des espaces communs ainsi que des lots créés sont à la charge exclusive de l'aménageur.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain, respecter les prescriptions définies par les services compétents et obtenir leur validation. Les candélabres doivent être implantés sur les fonds de trottoirs. Tous les projets doivent répondre aux exigences du SDEHG.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu.
De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage peut être exigée, à partir de 2 lots ou logements, en bordure de voirie en respectant les prescriptions définies par les services compétents et en obtenant leur validation.

ZONE UX

Rappel :

– Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots

ARTICLE UX-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UX-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		• **Dans la zone UX et les secteurs UXa et UXz :** Les constructions destinées au logement à condition : ○ qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone pour la surveillance ou le gardiennage des établissements ○ qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment à usage d'activités et que leur surface de plancher ne dépasse pas 30 m² par unité foncière • **Dans le secteur UXa :** L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à tous points de la construction principale et que la surface de plancher totale des annexes ne dépasse pas 50 m² : ○ Les abris légers de 20 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ○ Les piscines et leur local technique de 5 m² maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine
	Hébergement	X	
	Artisanat et commerce de détail		A condition que la surface de vente ne dépasse pas 200 m²

Commerce et activités de service	Restauration		A condition que la surface de vente ne dépasse pas 200 m²
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Salles de cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UXa	Dans la zone UX et le secteur UXz : A condition que le pétitionnaire démontre qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances
	Entrepôts		
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition		

- En sus, dans la zone UX et les secteurs UXa et UXz, le changement de destination à vocation d'habitation est interdit
- En sus, dans la zone UX et les secteurs UXa et UXz, sur une même unité foncière toutes les constructions doivent avoir la même destination ou sous-destination
- En sus, à l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global, identifié sur les pièces graphiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisées que :
  - Les constructions ou installations nouvelles d'une superficie ne dépassant pas 20 m² de surface plancher et/ou d'emprise au sol
  - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement limitée à 20 % de la surface plancher et/ou d'emprise au sol
  - Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement

- **ARTICLE UX-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	UXa	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre		A condition qu'ils soient justifiés par les besoins d'une activité existante ou liés à une opération autorisée
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		

- **ARTICLE UX-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE UX-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE UX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°2.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la route départementale n°87a.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 5 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

- **Dans la zone UX :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 8 mètres.

- **Dans les secteurs UXa et UXz :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

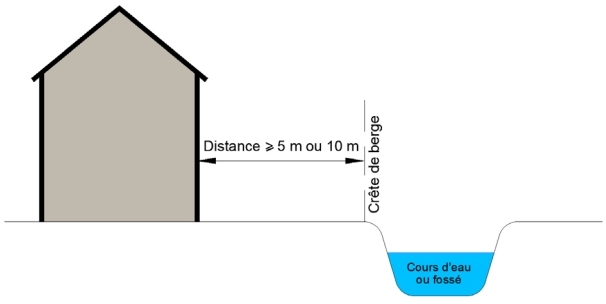
2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

- **Dans la zone UX :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau et des fossés.

- **Dans les secteurs UXa et UXz :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la crête de berge des cours d'eau et des fossés.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la **zone UX**, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 mètres.

Dans le **secteur UXa**, la hauteur des constructions et installations destinées à l'habitation ne doit pas dépasser 6,5 mètres. La hauteur des autres constructions et installations ne doit pas dépasser 10 mètres.

Dans le **secteur UXz**, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de l'unité foncière.

- **ARTICLE UX-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs…) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les bardages métalliques et en bois doivent être privilégiés.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant. Les couleurs claires sont interdites. Un camaïeu de couleurs sombres doit être privilégié.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Les gaines et les conduites doivent être traitées de manière à s'intégrer visuellement aux façades.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

2.2.4 - CLOTURES

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles doivent être constituées d'un grillage à panneaux rigides de couleur sombre (le blanc est interdit), accompagné d'une haie vive ou de plantes grimpantes

Les lamelles sur grillage à panneaux rigides sont interdites.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne. Tous les projets doivent répondre aux exigences du SDEHG.

- Enseignes lumineuses :

Les enseignes lumineuses doivent comporter un dispositif visant à réguler l'intensité et permettre la programmation de l'extinction nocturne.

- **ARTICLE UX-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 12 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Des écrans de verdure peuvent être exigés lors de la création ou de l'extension d'une construction ou installation destinée aux activités notamment sur les unités foncières dont les limites séparatives sont contigües d'une zone destinée à l'habitation.

Des écrans de verdure doivent être réalisés autour des dépôts de matériaux à l'air libre de façon à réduire leur impact visuel.

Les aires affectées au stockage temporaire des déchets et résidus avant leur valorisation ou leur élimination doivent être aménagées de façon à réduire leur impact visuel ainsi que prévenir tout risque de pollution.

Les cours de manœuvre et les aires de stockage doivent obligatoirement être masqués par un écran végétal.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers…

- **ARTICLE UX-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Destinations	Sous-destinations	UX / UXa / UXz
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 1 place / 80 m² SP Commerce de détail : 1 place / 20 m² surface de vente
	Restauration	1 place / 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros	1 place / 100 m² SP
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place / 40 m² SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
	Entrepôts	
	Bureaux	1 place / 40 m² SP

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En outre, pour les constructions à usage d'activités, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Pour toutes les opérations, il est demandé en sus des places de stationnement accessibles à l'usage des visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation. Quel que soit l'opération, il est de deux places minimum.

Dans les bâtiments à usage de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher de construction, il est exigé la création :

- d'une aire de stationnement couverte pour les deux-roues motorisés à raison d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau
- une aire de stationnement pour les vélos à raison d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau

Tous les projets de construction neuve de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

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

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
Toutefois, en application des articles L.151-33 et R- 431.26 du Code de l'Urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 200 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UX-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

En cas de division foncière créant de nouvelles parcelles le long des voies existantes, les accès doivent être groupés sauf impossibilité technique.

Un seul accès sécurisé est autorisé sur la RD87.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

Voies desservant 1 lot ou logement :

- Largeur de la zone de rencontre : 4 mètres minimum

Voies desservant de 2 à 3 lots ou logements :

- Largeur de la zone de rencontre : 5 mètres minimum

Voies desservant plus de 3 lots ou logements :

- Voies à un seul sens de circulation (emprise minimale : 7,5 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 3,5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

- Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 9 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

Les voies publiques ou privées desservant plus de 3 lots ou logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons ainsi qu'une bande cyclable.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Le dispositif de retournement doit rester libre et dégagé en tout temps.

Dans les opérations d'ensemble, certaines voies pourront être de dimension inférieure en fonction des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles doivent desservir. Ces dimensions doivent être déterminées en accord avec les services compétents et obtenir leur validation.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables bidirectionnelle est de 2,50 mètres.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- **ARTICLE UX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

Les dispositifs de rétention nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales provenant des voies et des espaces communs ainsi que des lots créés sont à la charge exclusive de l'aménageur.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.
Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain, respecter les prescriptions définies par les services compétents et obtenir leur validation. Les candélabres doivent être implantés sur les fonds de trottoirs. Tous les projets doivent répondre aux exigences du SDEHG.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans chaque lot, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu.
De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage peut être exigée, à partir de 2 lots ou logements, en bordure de voirie en respectant les prescriptions définies par les services compétents et en obtenant leur validation.

ZONE AU

ARTICLE AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE AU-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme et que le pétitionnaire démontre qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en limiter les nuisances
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		

	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux		A condition qu'ils soient accolés ou intégrés au volume de la construction destinée à l'habitation et que leur surface de plancher soit limitée à 20m² par unité foncière
	Centres de congrès et d'exposition	X	

- **ARTICLE AU-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		

- **ARTICLE AU-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

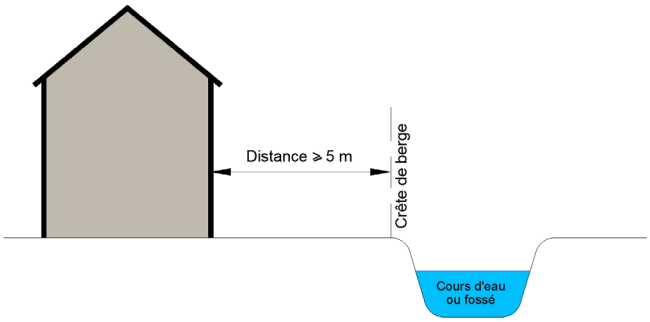
Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la crête de berge des cours d'eau et des fossés.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

Un dépassement de hauteur de 3 mètres, avec création d'un niveau, peut être autorisé sur une partie de la construction à condition que la partie surélevée soit inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de l'unité foncière.

- **ARTICLE AU-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs…) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général

- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement.

L'utilisation du bac acier et du zinc doit être limitée à la toiture mais peut être autorisée comme parement dans le cas d'une surélévation.

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages…) doit être conservée et restaurée.

La teinte des volets, portes et menuiseries doit être conforme à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, la teinte blanche est également autorisée.

Les appareils de climatisation ne doivent pas empiéter sur la voie publique et doivent être placés de manière à être invisibles depuis celle-ci. En cas d'impossibilité, ils doivent impérativement faire l'objet d'un traitement permettant de les intégrer au mieux dans la façade (ex : caisson d'une couleur en harmonie avec celle de la façade).

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être composées de tuiles en terre cuite à grandes ondes. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés (verre, panneaux solaires, bac acier et zinc).

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La création de dômes est autorisée dans la limite de 30% de la toiture.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.
Les couleurs utilisées pour les toitures doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. Les tuiles noires sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 – CLOTURES

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'aspect des façades et en continuité du bâti.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, la teinte blanche est également autorisée pour les grilles.

- Clôtures sur voies publiques et emprises publiques ainsi que sur voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné plein traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, enduit sur les deux faces et couvert d'un chaperon
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon, surmonté d'une grille à barreaux verticaux en fer/aluminium/bois et accompagné ou non d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon et accompagné d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre

Les clôtures en canisse et en brande sont interdites ainsi que les panneaux en bois et les grillages simples ou rigides.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné plein traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, enduit sur les deux faces et couvert d'un chaperon
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon, surmonté d'une grille à barreaux verticaux en fer/aluminium/bois et accompagné ou non d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couvert d'un chaperon et accompagné d'une haie végétale. La hauteur du mur bahut doit être de 0,80 mètre

– soit d'un grillage à panneaux rigides accompagné ou non d'une haie vive. Les lamelles sur grillage à panneaux rigides sont autorisées en l'absence de haie. Elles doivent être de couleur verte, grise ou bois naturel

Les clôtures en canisse et en brande sont interdites ainsi que les panneaux en bois et les grillages simples ou rigides sans haie.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne. Tous les projets doivent répondre aux exigences du SDEHG.

- **ARTICLE AU-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Destinations	Sous-destinations	AU
Habitation	Logement	1 place / 50 m² SP Minimum 2 places / logt Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	1 place / chambre

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 1 place / 80 m² SP Commerce de détail : 1 place / 20 m² surface de vente
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Sans objet
	Hébergement hôtelier et touristique	Sans objet
	Salles de cinéma	Sans objet
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôts	Sans objet
	Bureaux	Sans objet
	Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En outre, pour les constructions à usage d'activités, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les opérations d'ensemble et les bâtiments collectifs d'habitation, il est demandé en sus des places de stationnement accessibles à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 4 logements créés.

Dans les bâtiments collectifs d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher de construction ou de 10 logements, il est exigé la création :

- d'une aire de stationnement couverte pour les deux-roues motorisés à raison d'une place pour 4 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau
- une aire de stationnement pour les vélos à raison d'une place pour 2 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

A tout projet de construction

A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.
Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

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

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
Toutefois, en application des articles L.151-33 et R- 431.26 du Code de l'Urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 200 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE AU-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les accès et les voiries doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

L'accès à la RD65 doit être sécurisé.

3.1.2 - VOIRIE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».
Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

Les dispositifs de rétention nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales provenant des voies et des espaces communs ainsi que des lots créés sont à la charge exclusive de l'aménageur.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain, respecter les prescriptions définies par les services compétents et obtenir leur validation. Les candélabres doivent être implantés sur les fonds de trottoirs. Tous les projets doivent répondre aux exigences du SDEHG.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu.
De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage peut être exigée, à partir de 2 lots ou logements, en bordure de voirie en respectant les prescriptions définies par les services compétents et en obtenant leur validation.

ZONE 1AUEC

La zone 1AUec correspond au périmètre de la ZAC Mail Tolosan, il s'agit d'un parc d'activités situé au Nord de la route des platanes, dans le prolongement de la ZA de la Patte d'Oie.

Elle est exclusivement destinée aux entreprises et artisans. Les seules activités commerciales ne devraient concerner que le commerce de gros (dont l'activité principale consiste à acheter des marchandises par quantités importantes et à les vendre à des détaillants, à des utilisateurs professionnels ou à des collectivités) et les petits commerces nécessaires au bon fonctionnement du Mail Tolosan (restauration, conciergerie, services aux entreprises présentes sur la zone et celle voisine : ZAC Mail Tolosan et Patte d'Oie).

La zone 1AUec fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation explicitant le parti d'aménagement urbain et paysager de l'opération. Celui-ci consiste en :

- La mise en scène de l'accès principal au quartier depuis la route des Platanes par le biais d'un mail
- Et son prolongement par un espace vert de gestion hydraulique et de loisir étirant à l'intérieur du quartier la trame verte et bleue préexistante

La partie centrale du mail accueille une emprise cessible à destination d'un tiers-lieu.

ARTICLE 1AUEC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations :

- A usage d'exploitation agricole ou forestière

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- L'ouverture de carrière ou de gravière
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping
- Les constructions ou installations à usage de loisirs ou les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires de stockage ou d'exposition de matériaux le long des routes et tout particulièrement le long des routes à grande circulation (RD2 et route des Platanes)
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les constructions ou installations de commerces alimentaires (notamment les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives », ...)

ARTICLE 1AUEC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après

2.1 Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUec, à condition :

- Qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à vocation principale d'activités
- Et sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances
- Qu'elles soient compatibles avec les dispositions établies au sein de l'orientation d'aménagement définie au PLU

2.2 Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sous réserve :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances

2.3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

2.4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …), ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone.

2.5. Toute construction autorisée (hors clôture) dans la zone sous réserve qu'elle soit implantée à au moins 6 m de la crête de berge des fossés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

2.6. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance des installations et occupations autorisées dans la zone
- Qu'elles soient accolées ou intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité et que leur surface de plancher soit limitée à 50m² par unité foncière
- Qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de la construction totale en cas d'intégration dans un bâtiment à usage d'activité

2.7. Les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat et de commerce sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. Sont également autorisés les locaux accueillant une activité accessoire aux activités de production ou de fabrication, tels que les espaces de présentation ou d'exposition de type showroom.

2.8. Les constructions à usage de commerces de gros lorsqu'ils sont destinés à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle sont autorisées.

2.9. Les constructions à usage de restauration, et d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées uniquement au sein de l'emprise du « tiers-lieu » ou le long de la partie centrale du mail.

2.10. Les aires de stationnement et de stockage à l'air libre sous réserve de respecter une marge de recul de de 35 m de l'axe des routes à grande circulation (RD2 et route des platanes).

ARTICLE 1AUEC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

Les accès doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement de la ZAC Mail Tolosan.

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 la défense contre l'incendie et la protection civile.

Ils doivent être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Un accès peut être refusé, ou n'être accepté que sous condition de prescriptions spéciales, s'il présente 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 l'intensité du trafic.

3.2. VOIRIE

Les voiries doivent être compatibles avec l'OAP de la ZAC.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement conforme aux normes de la défense contre l'incendie.

ARTICLE 1AUEC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Cas particulier : en cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieur contre l'incendie, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter la capacité du réseau public et de respecter les préconisations des services de sécurité.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

4.2.2. Eaux pluviales

Les constructions se raccordent au réseau public.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les constructions intègreront dans la mesure du possible des dispositions alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toiture (citernes, bacs…) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

4.2.3. Eaux industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la règlementation en vigueur et après avis des services compétents.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

4.3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

Les branchements doivent être établis en souterrain sauf impossibilité technique.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux (notamment de communication, de distribution d'énergie, de distribution postale…) doivent être intégrés aux constructions et clôtures, ou au plan masse et au paysage urbain, dans les meilleures conditions.

4.4. COLLECTE DES DECHETS

Une aire de présentation des containers d'ordure ménagère et de tri sélectif sera prévue pour chaque parcelle. Elle sera dimensionnée et positionnée à l'entrée de chaque ilot conformément aux prescriptions en vigueur.

ARTICLE 1AUEC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUEC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES OU PRIVEES

En dehors des marges liées aux routes à grande circulation, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- Aux constructions implantées sur l'ilot central du mail tel que défini par l'OAP (ex : Tiers-Lieu)
- Aux murets du local poubelle qui accompagne les entrées de lot.

Ces derniers s'implantent librement par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AUEC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex : murs coupe-feu...)
- Soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci de 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- Aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- Aux constructions implantées sur l'ilot central du mail tel que défini par l'OAP (ex : Tiers-Lieu). Ces derniers s'implantent librement par rapport aux limites séparatives

Ces derniers s'implantent librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUEC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUEC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est à considérer en lien avec l'imperméabilisation des sols règlementée à l'article 13.

ARTICLE 1AUEC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'acrotère pour les toits-terrasse et jusqu'à l'égout de toiture pour les toits en pente, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures indispensables exclus.

La hauteur est calculée au point médian de la façade sur rue.

10.2. HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Des dépassements de hauteur pourront toutefois être autorisés pour des ouvrages indispensables tels que cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, cheminée, dispositifs liés à l'utilisation d'énergies renouvelables... Les ouvrages feront alors l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec les bâtiments…

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

ARTICLE 1AUEC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. CONDITIONS GENERALES

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une recherche d'harmonie en termes de volume, de matériau, de couleur...

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs.

11.2. MATERIAUX

Les matériaux utilisés devront être pérennes.

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

L'enduit est mis en œuvre, conformément au DTU (deux passes à minima).

Les finitions d'enduit autorisées sont : enduit ciment peint ou enduit taloché ou lissé.

Les imitations de matériaux sont admises si elles sont réalisées en béton avec un traitement d'aspect par moules.

11.3. COULEURS

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. L'effet de camaïeux doit être préféré aux contrastes trop accusés.

Le marquage des arrêtes d'angles, des gouttières et descentes EP par une couleur contrastée n'est pas autorisé.

Les gouttières et les descentes EP sont en zinc ou en aluminium gris ou laqué de la même couleur que la façade.

11.4. FAÇADES ET MURS EXTERIEURS

Pour une cohérence et une qualité globale des constructions, les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les bardages métalliques de teinte gris clair et les bardages bois sont à privilégier.

11.5. TOITURES

Les toitures sont de deux types :

- Les toitures-terrasses. Leur pente est inférieure à 15% (8,5°). Elles sont obligatoirement masquées par un acrotère périphérique horizontal, sur toutes les façades de la construction
- Les toitures à faible pente. Elles présentent obligatoirement un débord de toiture

Si des émergences techniques sont implantées en toiture, celles-ci seront intégrées à l'architecture de l'édifice afin d'être le moins visibles possibles et pour éviter tout effet de « verrue ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et aux constructions implantées sur l'ilot central du mail tel que défini par l'OAP (ex : Tiers-Lieu). Le traitement architectural de la toiture de ces dernières est libre.

11.6. EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les gaines, conduits et autres émergences, en façade et en toiture, doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs de la construction.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont encouragés. Leur mise en œuvre doit toutefois respecter les autres règles.

11.7. CLOTURES

11.7.1. Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'il en est prévu, elles sont soit soumises à autorisation dans le cadre du dossier de permis de construire, soit soumises à déclaration préalable.

11.7.2. Clôtures accompagnant un espace public

Les clôtures accompagnant un espace public sont constituées de poteaux métalliques et d'un barreaudage métallique vertical ou d'un grillage rigide en panneaux.

Elles sont de deux types :

- Les clôtures accompagnant avec une voie de desserte automobile :
  Elles sont implantées en retrait de 4 m par rapport à l'alignement sur rue.
  Elles sont obligatoirement doublées d'une haie multi variétale.
  Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
  - Aux constructions implantées sur l'ilot central du mail tel que défini par l'OAP (ex : Tiers-Lieu).
- Les clôtures accompagnant les autres emprises publiques :
  Elles sont implantées à l'alignement.
  Elles sont doublées d'une haie multi variétale.

11.7.3. Clôtures en limite séparative

Dans la bande de recul de 4 m des constructions par rapport à un espace public de type voie de desserte automobile :

Seules les clôtures rendues indispensables par les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

Elles sont constituées de poteaux métalliques et d'un barreaudage métallique vertical ou d'un grillage rigide en panneaux, à l'identique de la clôture en accompagnement de l'espace public.

Elles peuvent être doublées d'une haie multi variétale.

Ailleurs :
Les clôtures en limite séparative sont :

- Soit à l'identique des clôtures en limite avec l'espace public
- Soit constituées d'un mur enduit de teinte grise

Elles sont doublées d'un dispositif de végétalisation :

- Une haie multi variétale dans l'hypothèse d'une clôture à l'identique des clôtures en limite avec l'espace public
- Des végétaux grimpants dans l'hypothèse d'un mur enduit

11.7.4. Entrée de lot

L'entrée de lot est signalée par un muret enduit, parallèle à la voie, qui intègre la boite aux lettres, le numéro de la rue, les coffrets techniques, l'enseigne, et le local poubelle.

L'enduit est de teinte gris clair, en harmonie avec les teintes dominantes des constructions.
Les éléments métalliques sont de teinte gris anthracite (RAL 7016).

Le muret d'accompagnement de l'entrée de lot fait l'objet d'une autorisation dans le cadre du dossier de permis de construire.

Les portails ne sont pas obligatoires. Lorsqu'il en est prévu, le portail d'accès est en harmonie avec la clôture (hauteur, couleur).

11.8. ESPACES EXTERIEURS PRIVATIFS

11.8.1. Voies privées

Les voies privées sont traitées avec le même soin que les voies publiques du quartier, qu'il s'agisse des accès motorisés ou doux.

11.8.2. Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un travail d'intégration paysagère visant à atténuer leur impact visuel depuis les espaces publics.

11.8.3. Aires de dépôt
Les dépôts liés aux activités doivent faire l'objet d'un travail d'intégration paysagère visant à les masquer visuellement depuis les espaces publics.

Les aires de stockage seront implantées du côté de la façade arrière des bâtiments.

11.9. PUBLICITE, ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

Elles s'intègrent harmonieusement aux éléments de construction et au site.

Les enseignes situées en façade sont obligatoirement contenues dans l'épure du bâtiment.

Elles respectent la législation et la règlementation en vigueur.

11.10. CAS PARTICULIER

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de technique de construction, liés au choix d'une démarche environnementale intégrant les principes de développement durable ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, par exemple, est admis, à condition que les constructions ne portent pas atteinte à l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

ARTICLE 1AUEC 12 - STATIONNEMENT

12.1. PRINCIPE

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant au besoin des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération (stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Destinations	Sous-destinations	1AUec
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce	1 place / 80 m² SP
	Restauration	1 place / 10 m² de salle de restaurant
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
	Entrepôts	
	Bureaux	1 place / 40 m² SP

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions implantées sur l'ilot central du mail tel que défini par l'OAP (ex : Tiers-Lieu). Le stationnement correspondant à ces constructions se fait sur emprise publique en bordure de la voie d'entrée au quartier depuis la route des platanes.

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

Un local deux-roues pourra être exigé en fonction de la nature et de la taille du projet.

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés, intégrés aux bâtiments ou dans le plan masse de l'opération.

ARTICLE 1AUEC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – IMPERMEABILISATION DES SOLS

L'imperméabilisation des sols ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif qui pourront s'implanter librement par rapport à l'alignement
- Aux constructions implantées sur l'ilot central du mail (ex : Tiers-Lieu)

13.2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

Les emprises de pleine terre doivent être égale à au moins 20% de la superficie du terrain.

En façade sur rue et à l'avant des constructions, la bande de recul de 4 m est obligatoirement en pleine terre et paysagée. Elle est plantée d'au moins un arbre à haute tige par tranche de 100m².

En ce qui concerne les projets jouxtant des zones d'habitat, un traitement paysager spécifique devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement (haie, boisement…).

13.3. OBLIGATION DE PLANTER

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts comportant dès que possible des arbres de haute tige.

Les arbres à haute tige doivent être plantés à une distance minimum de 1,5 m des surfaces imperméabilisées et dans le respect du code civil.

ARTICLE 1AUEC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

ZONE AU0

La **zone AU0** correspond à une zone d'urbanisation fermée.

L'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU0 -1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE AU0 -1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie	X	
	Entrepôts	X	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

- **ARTICLE AU0 -1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Affouillements et exhaussement du sol	X	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

ARTICLE AU0: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE AU0: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.

ZONE N

Rappel :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

ARTICLE N-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE N-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		L'aménagement des constructions existantes quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ainsi que la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation sans création de logement supplémentaire (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et situées en zone N à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m². Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale destinée à l'habitation et située en zone N/A et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale des annexes ne dépassent pas 50 m² : ○ Les abris légers de 20 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ○ Les piscines et leur local technique de 5 m² maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine Nota : L'extension mesurée et la construction d'annexes en zone N d'une construction située en zones U ou AU sont interdites.
	Hébergement	X	
	Artisanat et commerce de détail	X	

Commerce et activités de service	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	N / NL1 / Nzh	Dans le secteur NL, les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités du camping
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	N / NL / Nzh	Dans le secteur NL1, les aménagements et installations sans fondation à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement d'activités de loisirs et de sports (de type terrains de grands jeux, piste d'athlétisme…)
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

- En sus, le changement de destination des constructions existantes repérées sur les pièces graphiques du règlement à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

- **ARTICLE N-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	

Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	N / NL1 / Nzh	Dans le secteur NL, les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités du camping
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre	X	
Affouillements et exhaussement du sol	Nzh	A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	Nzh	A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- En sus, dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques sont interdits :
  - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromette l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
  - Le défrichement des bois, haies et ripisylves
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'entretien, le renforcement ou le remplacement des réseaux techniques divers

- En sus, dans le secteur Nzh matérialisant les zones humides repérées sur les pièces graphiques :
  - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromette l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
  - Les comblements, les affouillements et les exhaussements du sol
  - La création de plans d'eau artificiels
  - Le drainage et les dépôts divers
  - L'imperméabilisation des sols
  - Le défrichement des landes

- **ARTICLE N-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE N-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE N-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°2.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales n°17 et 87a.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 5 mètres.

Les piscines et les annexes de moins de 5 m² doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

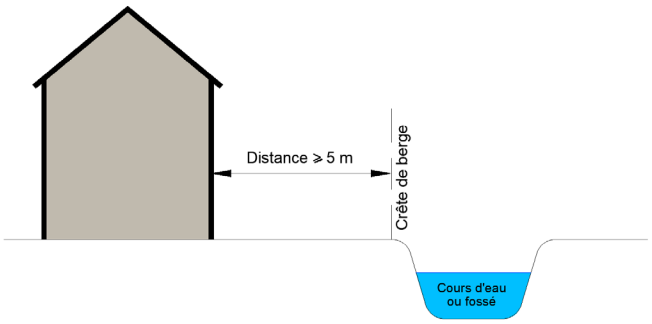
2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 5 m².

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la crête de berge des cours d'eau et des fossés.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des autres constructions et installations ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

Dans la **zone N** et le **secteur NL**, l'emprise au sol ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **ARTICLE N-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs…) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement.

L'utilisation du bac acier et du zinc doit être limitée à la toiture mais peut être autorisée comme parement dans le cas d'une surélévation.

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages…) doit être conservée et restaurée.

La teinte des volets, portes et menuiseries doit être conforme à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, la teinte blanche est également autorisée.

Les appareils de climatisation ne doivent pas empiéter sur la voie publique et doivent être placés de manière à être invisibles depuis celle-ci. En cas d'impossibilité, ils doivent impérativement faire l'objet d'un traitement permettant de les intégrer au mieux dans la façade (ex : caisson d'une couleur en harmonie avec celle de la façade).

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être composées de tuiles en terre cuite à grandes ondes. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés (verre, panneaux solaires, bac acier et zinc).

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La création de dômes est autorisée dans la limite de 30% de la toiture.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. Les tuiles noires sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 – CLOTURES

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'aspect des façades et en continuité du bâti.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, la teinte blanche est également autorisée pour les grilles.

- **Clôtures autorisées pour les unités foncières bâties :**

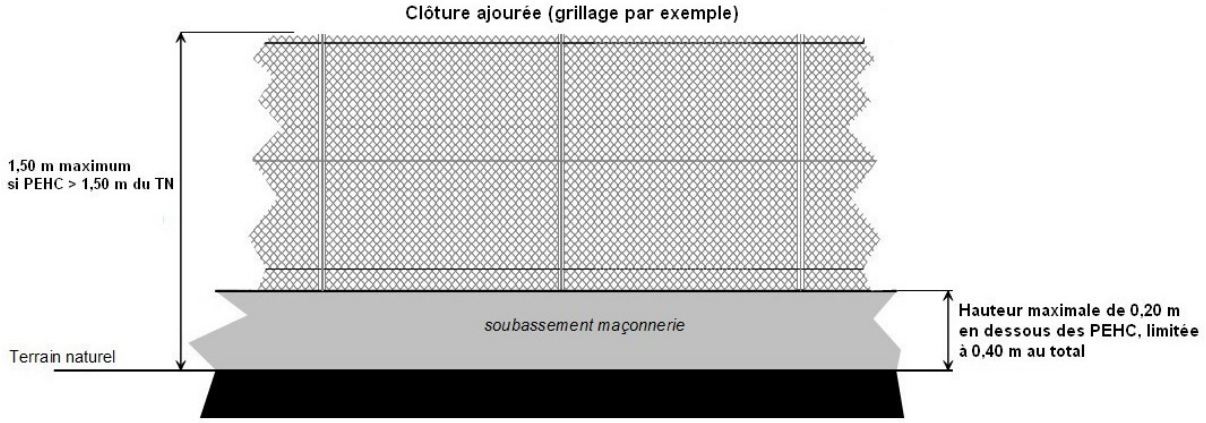
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètres.
Elles doivent être constituées d'une haie vive accompagnée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 mètre ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie

- Clôtures situées dans les zones inondables définies par le PPRI :

Les nouvelles clôtures doivent être transparentes hydrauliquement et ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètres
En cas de dénivelé important, le mur de soutènement ne doit pas dépasser de plus de 40 centimètres le terrain naturel le plus haut.



- Clôtures situées dans les continuités écologiques et les zones humides repérées sur les pièces graphiques :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.
Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils…).

- **Clôtures autorisées pour les unités foncières non bâties :**

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.
Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils…).

Ces règles ne s'appliquent pas aux exceptions listées dans l'article L.372-1 du Code de l'Environnement.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

- **ARTICLE N-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Concernant les coupes d'arbres, les dispositions des articles L.421-4 et R.421-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

Les clôtures édifiées dans ou en limite d'un Espace Boisé Classé doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils…).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'entretien, le renforcement ou le remplacement des réseaux techniques divers traversant des Espaces Boisés Classés.

- **ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE N-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

3.1.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- **ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

ZONE A

Rappel :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

ARTICLE A-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Dans le secteur Ap	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		• **Dans la zone A :** L'aménagement des constructions existantes quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ainsi que la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation sans création de logement supplémentaire (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et situées en zone A à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m². Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale destinée à l'habitation et située en zone N/A et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale des annexes ne dépassent pas 50 m² : ○ Les abris légers de 20 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ○ Les piscines et leur local technique de 5 m² maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine Nota : L'extension mesurée et la construction d'annexes en zone A d'une construction située en zones U ou AU sont interdites.

			• **Dans le secteur A1 :** Les constructions nécessaires à la création d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage à condition que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 275 m² et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 275 m².
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	Dans la zone A	Dans le secteur A1, les constructions nécessaires à la création d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage à condition que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 275 m² et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 275 m².
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

- En sus, le changement de destination des constructions existantes repérées sur les pièces graphiques du règlement à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

- **ARTICLE A-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Dans la zone A	Dans le secteur A1, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs à condition qu'elle s'effectue dans les emplacements prévus à cet effet.
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre		A condition qu'ils soient justifiés par les besoins d'une activité existante ou liés à une opération autorisée
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- En sus, dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
  - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromette l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
  - Le défrichement des bois, haies et ripisylves
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'entretien, le renforcement ou le remplacement des réseaux techniques divers

- **ARTICLE A-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE A-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE A-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°2.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales n°17 et 87a.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 5 mètres.

Les piscines et les annexes de moins de 5 m² doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

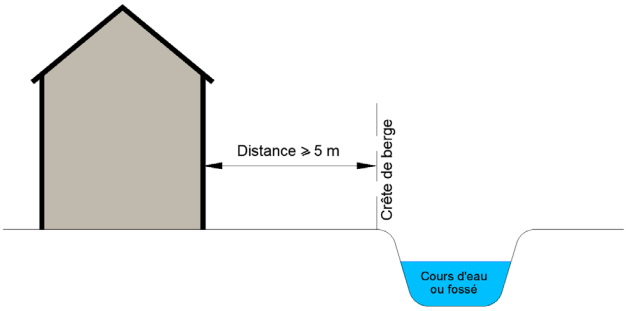
2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 5 m².

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la crête de berge des cours d'eau et des fossés.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Dans la zone A :**

La hauteur des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ne doit pas dépasser 11 mètres.

La hauteur des autres constructions et installations ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Dans le secteur A1 :**

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

- **Dans la zone A :**

Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.

Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, l'emprise au sol de la construction initiale peut être acceptée.

- **Dans le secteur A1 :**

L'emprise au sol totale de toutes les constructions et installations ne doit pas dépasser 275 m².

- **ARTICLE A-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs…) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs…

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing…) est interdit.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement.

Excepté pour les constructions à usage agricole, l'utilisation du bac acier et du zinc doit être limitée à la toiture mais peut être autorisée comme parement dans le cas d'une surélévation.

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages…) doit être conservée et restaurée.

La teinte des volets, portes et menuiseries doit être conforme à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, la teinte blanche est également autorisée.

Les appareils de climatisation ne doivent pas empiéter sur la voie publique et doivent être placés de manière à être invisibles depuis celle-ci. En cas d'impossibilité, ils doivent impérativement faire l'objet d'un traitement permettant de les intégrer au mieux dans la façade (ex : caisson d'une couleur en harmonie avec celle de la façade).

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être composées de tuiles en terre cuite à grandes ondes. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés (verre, panneaux solaires, bac acier et zinc).

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La création de dômes est autorisée dans la limite de 30% de la toiture.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. Les tuiles noires sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 – CLOTURES

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'aspect des façades et en continuité du bâti.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

Les matériaux utilisés et leur couleur, en dehors des matériaux naturels (pierre et brique foraine), doivent être conformes à la palette des matériaux et des teintes annexée au présent règlement. En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, la teinte blanche est également autorisée pour les grilles.

- **Clôtures autorisées pour les unités foncières bâties :**

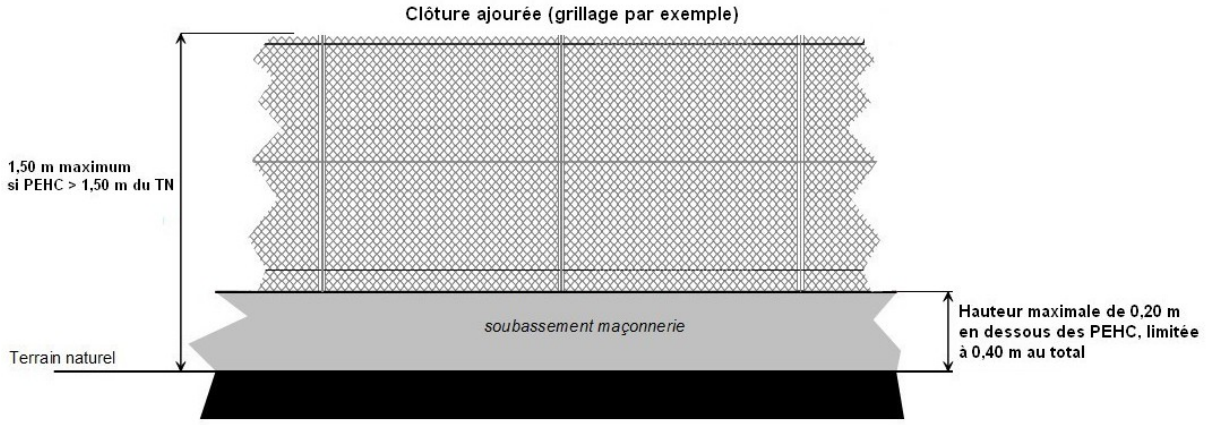
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètres.
Elles doivent être constituées d'une haie vive accompagnée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 mètre ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

Les essences de type thuya, cyprès et autres résineux sont interdites pour la réalisation de haie.

o Clôtures situées dans les zones inondables définies par le PPRI :

Les nouvelles clôtures doivent être transparentes hydrauliquement et ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètres
En cas de dénivelé important, le mur de soutènement ne doit pas dépasser de plus de 40 centimètres le terrain naturel le plus haut.



o Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.
Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils…).

- **Clôtures autorisées pour les unités foncières non bâties :**

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.
Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils…).

Ces règles ne s'appliquent pas aux exceptions listées dans l'article L.372-1 du Code de l'Environnement.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

- **ARTICLE A-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Des écrans de verdure doivent être réalisés autour des constructions destinées aux activités agricoles et forestières de façon à réduire leur impact visuel.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Concernant les coupes d'arbres, les dispositions des articles L.421-4 et R.421-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

Les clôtures édifiées dans ou en limite d'un Espace Boisé Classé doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils…).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'entretien, le renforcement ou le remplacement des réseaux techniques divers traversant des Espaces Boisés Classés.

- **ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE A-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

3.1.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- **ARTICLE A-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Règlement Service Assainissement ».

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards…) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures…).

ANNEXES REGLEMENTAIRES

- **Annexe 1** : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- **Annexe 2** : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- **Annexe 3** : Règlement départemental de défense contre l'incendie
- **Annexe 4** : Règlement Service Assainissement
- **Annexe 5** : Palette des matériaux et des teintes

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

MERVILLE

5.1- PIECES ECRITES

ANNEXE 5 : PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
17 mai 2021	24 septembre 2021	27 octobre 2021	10 décembre 2021

Atelier d'**A**ménagement et d'**U**rbanisme
34 bis chemin du Chapitre – 31100 TOULOUSE
Tél : 05.34.60.96.96 – Fax : 05.34.60.96.81 - Courriel : 2au@2au.fr

PALETTE DES MATERIAUX

Couverture



tuile ocre cuivre



tuile ocre orange



tuile rouge



tuile rouge vieillie

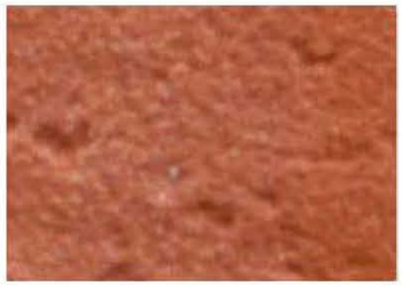


tuile panachée hors périmètre SDAP

Maçonnerie



brique moulée paille



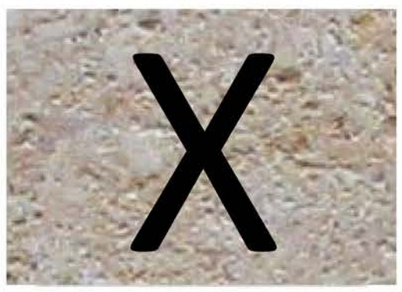
brique moulée rose



Brique moulée oranée



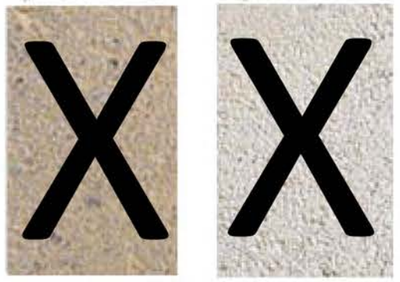
Brique moulée rouge



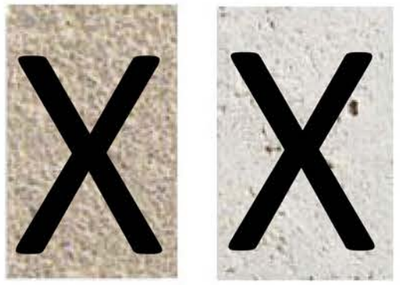
Grès de Furne

Enduits à la chaux

finition brossée *finition lissée*



sable roux 1



sable roux 2



sable jaune



sables rose et jaune



sables gris et jaune

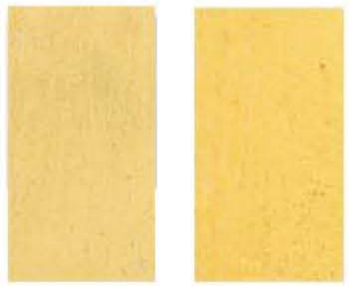
Badigeons à la chaux



ocre clair



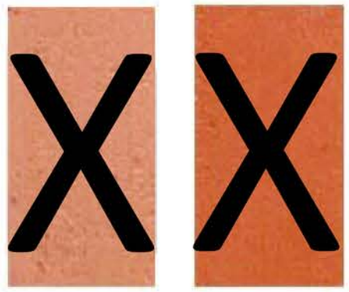
ocre roux



ocre jaune

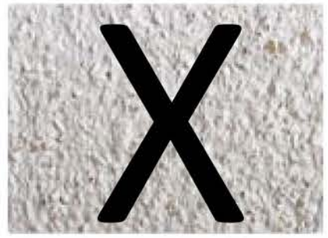


ocre orangé

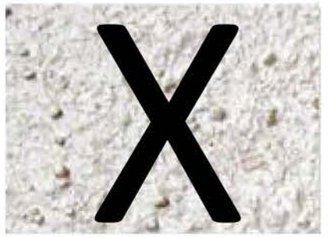


ocre rouge

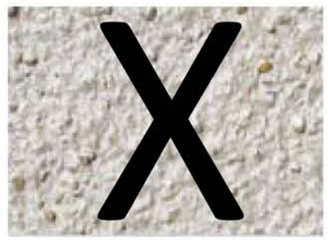
Enduits prêts-à-l'emploi



T beige clair
1005-Y20R



T grège
3010-Y20R



T beige
2010-Y20R



T terre
2020-Y25R



T jaune
1030-Y15R



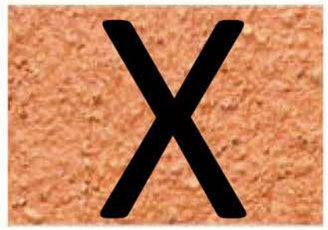
T paille
2030-Y10R



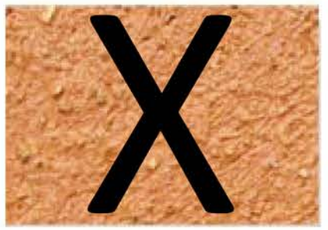
T ocre orangé
3030-Y30R



T ocre rose
2520-Y40R



T rouge brique
2040-Y60R



T rouge foncé
4030-Y50R

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

PALETTE DES TEINTES

L,AI\1BREQUINS METAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAJ\,IBREQUINS BOIS						L,AJ\IIBREQUINS METAL, GRILLES
FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			

Gamme des ocres jaunes	1010 Y	2005 YIOR	2040 YIOR	2050Y1OR •	30IOYIOR	3050 Y1OR •	6030Y1OR	7020Y1OR
Gamme des verts jaunes	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y•	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
Gamme des verts	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 GIOY	4030 GlOY	6020 GlOY	7020 GIOY
Gamme des bleus	1010 R90B	1020 R90B •	2020 R90B	2030 R90B•	3020 R90B	3030 R90B•	5020 R90B	6020 R90B
Gamme des rouges foncés	1502 R	2502 R	3560Y90R •	4050Y90R	4550Y90R	5040Y90R	6030Y90R	7020Y90R