

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE RIEUX-VOLVESTRE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce n°3

DOSSIER D'APPROBATION

MANDATAIRE DU GROUPEMENT

CABINET INTERFACES+
2 CHEMIN DE LA SERRE
09 600 AIGUES VIVES



EGALEMENT COMPOSE DE
ASPHODEL ENVIRONNEMENT



6 AVRIL 2021

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA et au secteur UAh.....	7
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	15
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF	24
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU et AU.....	31
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A et Atvb	39
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	53
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ntvb, NL, Nsteu et Nzh.....	53
ANNEXES	61
PALETTE DES TEINTES.....	61
PALETTE DES MATERIAUX.....	62

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rieux Volvestre (31).

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1) Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les principes suivants :

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.

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.

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.

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 publiques** mentionnées dans le porté à connaissance remis par l'Etat et disponible en Mairie. Le plan des servitudes est annexé au plan local d'urbanisme.

3) **Les articles du Code de l'Urbanisme** ou d'autres législations relatifs au **droit de préemption** ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

4) **Les prescriptions** découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d'hygiène et de sécurité** : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

5) **Les prescriptions** découlant de l'ensemble des législations en matière d'accessibilité handicapés.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Pour information et sans portée règlementaire, le territoire couvert par le présent PLU est divisé en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.**

3.1 – Les zones urbaines

Repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U :

- La zone UA, correspondant aux constructions denses du centre ancien. Elle comprend le secteur UAh, correspondant également aux constructions denses du centre ancien mais dont la hauteur est moindre qu'en zone UA.
- La zone UB, correspondant à la périphérie du centre ancien. Elle comprend le secteur UBe, correspondant aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et notamment le centre hospitalier Pierre Hanzel. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ce secteur.
- La zone UF, correspondant à la zone d'activité économique.

3.2 – Les zones à urbaniser

Repérée sur les documents graphiques par le sigle AU :

- La zone AU, correspondant à des secteurs de grande taille qui nécessitent un aménagement avant leur constructibilité.
- La zone AUs, correspondant à une zone à urbaniser fermée, qui ne dispose pas des voies et réseaux en capacité suffisantes pour desservir les constructions à accueillir dans la zone, et qui sera ouverte à l'urbanisation lors d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU.

3.3 – Les zones agricoles

Repérée sur les documents graphiques par le sigle A :

- La zone A est une zone à protéger de toute urbanisation, dédiée aux activités agricoles. Elle comprend également des constructions existantes non liées à l'activité agricole. Aucun changement de destination n'est recensé. Elle comprend également 3 bâtisses recensées au titre des éléments de patrimoine à préserver.
- La zone Atvb est une zone agricole trame verte et bleue située en réservoir de biodiversité, mise en place sur les milieux ouverts et cultivés pour la préservation de l'activité agricole tout en respectant la valeur environnementale du site. Cette zone comprend, en effet, un ensemble identifié comme réservoirs de biodiversité des milieux cultivés. Essentiellement située dans le secteur des coteaux, elle se caractérise par un complexe de cultures annuelles (céréales, maraichage), de jachères et de prairies temporaires, associé aux cultures permanentes et imbriquées dans un maillage bocager de haies et de landes.

3.4 – Les zones naturelles

Repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N :

- La zone Ntvb comprend les zones naturelles, boisées ou non, ainsi qu'une partie du réseau hydrographique de la commune, à protéger en raison de la localisation de la trame verte et bleue en tant que réservoir de biodiversité et corridor écologique. Cette zone inclut majoritairement les ripisylves et boisements en

bordure de cours d'eau, mais aussi des boisements épars en zone agricole jouant le rôle de corridor écologique.

- La zone NL, identifiée sur les activités de tourisme et de loisirs (camping, parc Gaulois). Les deux zones NL sont situées en secteur naturel.
- La zone Nsteu, identifiée sur la station d'épuration.
- La zone Nzh, identifiée sur les zones humides.

Leurs délimitations sont reportées aux documents graphiques dit « règlement graphique » (plan de zonage).

3.5 - Les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. Ils sont repérés sur le plan de zonage selon la légende.

3.6 - La PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Trois habitations à l'architecture caractéristique sont repérées sur le plan de zonage, selon la légende, en zone agricole.

3.7 - La PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection est mise en place pour motif d'ordre écologique sur les haies, toutes repérées sur le règlement graphique selon leurs légendes.

3.8 - Les ESPACES BOISES A CREER au sens de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement permet de préserver les boisements épars ainsi que les ripisylves. Il est repéré au règlement graphique. Des prescriptions spécifiques sont indiquées aux articles 13.

3.9 - La PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Cette protection est mise en place pour maintenir la diversité commerciale du tissu bâti. Les commerces de détails et de proximité sont repérés sur le règlement graphique selon leur légende.

3.10 – INFORMATIONS SUR LES RISQUES CONNUS, articles R151-30 et R151-31 du code de l'urbanisme.

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) en cours d'élaboration a été prescrit à nouveau par arrêté préfectoral du 06/02/2018 (arrêté portant abrogation de l'arrêté de prescription du 26/07/2004 et portant prescription d'un nouveau PPRN) comprenant les risques inondations et mouvements de terrain (érosion de berges et mouvement de versants). A ce jour, le PPR n'est pas approuvé, seules les cartes d'aléas sont validées par le comité de pilotage en date du 7 mars 2018.

Ainsi, le règlement graphique du PLU fait apparaître les enveloppes des risques en distinguant les zones d'aléa fort, moyens et faibles suivant l'article R151-31 du code de l'urbanisme et le règlement écrit mentionne les prescriptions imposées dans ces zones suivant l'article R151-30 du même code. Seul le règlement écrit des zones du PLU concernées par ces risques mentionne les prescriptions liées aux risques. Il s'agit des zones UA, UA_h, UB, UF, A, At_{vb}, Nt_{vb} et NL.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5- EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, peut être autorisée l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...).
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques.

Dans les zones agricole et naturelle, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE

Pour les secteurs répertoriés à risque au Plan de Prévention des Risques, se référer au règlement du PPR. Toutefois, la reconstruction après destruction par un phénomène à l'origine du classement en zone rouge est interdite.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA et au secteur UAh

Cette zone correspond au noyau villageois, à vocation d'habitation, de service et de commerce.

Le règlement vise à la fois le respect des caractéristiques principales du village, notamment de l'implantation à l'alignement des bâtiments.

Le secteur UAh constate et pérennise un paysage bâti marqué par des constructions moins élevées qu'en zone UA.

La zone UA n'est que partiellement desservie par l'assainissement collectif. Le règlement prend en compte cette situation appelée à disparaître progressivement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole.
- 2 - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 3 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 5 - Dans les linéaires de diversité commerciale représentés au règlement graphique et repérés rue de l'Evêché, rue Saint Cizi, rue d'Auriac, rue de la Bastide, place de la Caserne, place de l'Esplanade, rue du Préau, place du Préau, avenue de la Gare et route de Carbonne, sont interdits les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions à destination :
 - D'habitation.
 - D'exploitations agricoles et forestières.
 - D'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à sous destinations « industrie » et « entrepôt ».

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

3 – Dans les linéaires de diversité commerciale représentés au règlement graphique et repérés rue de l'Evêché, rue Saint Cizi, rue d'Auriac, rue de la Bastide, place de la Caserne, place de l'Esplanade, rue du Préau, place du Préau, avenue de la Gare et route de Carbonne, les conditions particulières s'appliquent au rez de chaussée des constructions ayant une façade sur la voie et s'établies sur une profondeur de 10m à compter de la façade de la construction. Pour les locaux à usage de commerce de détails et de proximité qui justifieraient d'une absence d'activité pendant une durée de 5 ans, un changement de destination pourra être autorisé.

Dans les zones d'aléas forts, seuls des extensions ou aménagements du bâti existant peuvent être autorisés sous réserves de prescriptions particulières :

- Toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'ils soient sont interdits.
- En zone inondable, il est interdit de réaliser des remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- En zone inondable, il est interdit de stocker toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- En zone inondable il est interdit la création de nouveaux campings.

Dans les autres zones soumises à risques peuvent être autorisés les constructions sous réserves de prescriptions particulières :

- Les premiers planchers doivent être positionnés au-dessus du niveau des PHEC (dans le cas où le phénomène est l'inondation).
- L'implantation des bâtiments doit être dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par ex. dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
- La réalisation d'une étude géotechnique de type G12 (au sens de la norme NF P 94-500) dans les zones soumises à un risque de mouvements de terrain (y compris risque sécheresse).

Dans les zones d'aléas forts et moyens touchés par le risque érosion de berges, sont interdits tous rejets sensibles, déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier les haies) et des fossés, les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse...), les dispositifs d'infiltration eau pluvial et eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment).

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans la zone inondable du plan de surface submersible (PSS) doit faire l'objet d'un avis conforme au titre de l'article R425-21 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

Dans certains cas, pour des motifs tels que sécurité ou commodité de la circulation, l'autorité qui délivre l'autorisation d'urbanisme peut accepter ou même imposer deux accès, éventuellement à sens unique. De même, lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, les accès peuvent être interdits sur une ou plusieurs de ces voies.

Dans le but de favoriser la création de quartiers structurés, les voies en impasse devront être évitées, afin que les voiries puissent être poursuivies dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement. A défaut, en cas d'impossibilités techniques, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Réseau d'alimentation en eau

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les effluents provenant de certaines activités doivent faire l'objet d'un pré traitement adapté.

4.2.2 – Eaux pluviales

La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement.

Conformément au zonage pluvial opposable, des mesures doivent être prises pour limiter les ruissellements dans les zones urbanisées et à urbaniser et ainsi ne pas aggraver la situation existante. L'imperméabilisation doit être limitée et une infiltration des eaux à la parcelle est à privilégier. La création d'ouvrage de rétention est à prévoir pour la gestion collective des eaux.

L'article 24 du règlement pluvial à l'échelle de Réseau 31 précise également que la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation à la première règle.

4.3 – Electricité

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si le secteur est déjà desservi en réseau souterrain ou si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation des travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4.4 - Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Toute construction nouvelle devra, pour tous ses niveaux, être implantée :

- Soit à l'alignement du domaine public actuel ou projeté.
- Soit dans le prolongement du bâtiment existant sur une parcelle limitrophe le plus proche de l'alignement.

En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édiflée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

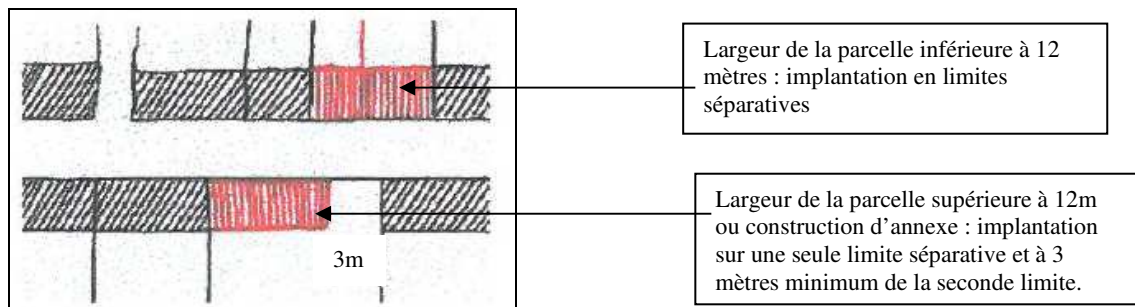
Un retrait par rapport à l'alignement pourra être imposé à condition que l'opération présente une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elle permette soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour les lignes de transport d'électricité haute et très haute tension.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives latérales. Toutefois, lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 12 mètres, ou que la construction concerne une annexe à l'habitation (garage...), l'implantation de la construction pourra se faire sur une seule limite séparative et à trois mètres minimums de la deuxième limite séparative.



Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter sur au minimum une limite séparative. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- Zone UA : 12 mètres.
- Secteur UAh : 8 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour donner une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Pour les constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, les aménagements seront possibles sous réserve de respecter l'enveloppe bâtie préexistante.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, se référer aux prescriptions du service départemental d'architecture et du patrimoine.

1 - Principe général :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture patrimoniale et de qualité existants seront maintenus et mis en valeur.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Couvertures :

Les toitures seront couvertes en tuile canal de couleur à dominante rouge, avec une pente respectant l'environnement immédiat. Les souches de cheminées seront placées le plus près possible du faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les vérandas et autre annexes légères.
- En cas de toitures intégrant un système de développement durable (énergie solaire, toiture végétale...).

2.2 - Parements extérieurs :

Dans le cas de rénovation de façades existantes, les façades typiques et patrimoniales seront rénovées à l'identique.

Dans le cas de façade enduite, les enduits seront dans des tons ocre ou gros ocre.

Pour les annexes à l'habitation, les matériaux devront être de même nature et de même couleur que le bâtiment principal.

2.3 - Ouvertures :

Afin de rappeler les caractéristiques architecturales anciennes de la commune, il est conseillé de réaliser des ouvertures plus hautes que larges. Toutefois, certaines ouvertures pourront être apparentées à celles de type fenil des typologies existantes.

2.4 - Clôtures :

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Cas des clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles

Les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles seront composées :

- Soit d'une haie vive en utilisant plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.
- Cette dernière pourra être doublée d'un grillage de type ursus sur piquets bois. La hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.

- Soit d'un dispositif à claire voie en bois d'aspect naturel non vernis ou en métal aux couleurs sobres et neutres dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- Les matériaux occultant de type bâche synthétique, lames en PVC ou autres sont interdits. Pour occulter la vue, travailler avec un mur végétal de qualité.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. Le stationnement peut être réalisé sur le terrain d'assiette.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, situé à une distance maximale de 200m.

Les besoins en stationnement 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 :

➤ **Constructions à usage d'habitations, à minima :**

- Logements individuels : 1 place de stationnement.
- Logements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les lotissements, il est exigé une place de stationnement minimum à l'intérieur de chaque lot issu de la division. L'opération devra en outre comprendre des aires de stationnement communes, à raison d'une place par logement, situées en dehors des emprises de la voirie.

➤ **Constructions à usage de bureaux, à minima :**

- 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour les bureaux.

➤ **Constructions à usage de commerces, à minima :**

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

➤ **Equipements hôteliers et de restauration, à minima :**

- 1 place par chambre pour les hôtels,
- 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

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

Concernant le stationnement des deux roues (vélos), des emplacements spécifiques (ranges vélos...) pourront être demandés selon l'utilité.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés à créer au sens de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit :

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le défrichement.

Les coupes et abattages sont eux soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe.

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

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le projet modifie la voirie ou les réseaux divers, il devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Zone d'extension périphérique du centre ancien (UA et UAh), à caractère essentiellement pavillonnaire, dédiée principalement à l'habitat individuel ou collectif mais également marqué par la présence de services, d'équipements publics (stade, station de traitement des eaux usées...) et de commerces compatibles avec la vie urbaine.

Elle comprend également le secteur UBe, correspondant aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et notamment le centre hospitalier Pierre Hanzel. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ce secteur.

PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour motifs d'ordres écologique. Les haies sont repérées sur le règlement graphique. Afin d'en assurer leur préservation et leur maintien, des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 13.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Zone UB :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, entrepôts agricole ou forestier.
- 2 - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 3 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 4 - Les caravanes isolées.
- 5 - Dans les linéaires de diversité commerciale représentés au règlement graphique et repérés rue de l'Evêché, rue Saint Cizi, rue d'Auriac, rue de la Bastide, place de la Caserne, place de l'Esplanade, rue du Préau, place du Préau, avenue de la Gare et route de Carbonne, sont interdits les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions à destination :

- D'habitation.
- D'exploitations agricoles et forestières.
- D'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à sous destinations « industrie » et « entrepôt ».

Secteur UBe : les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zone UB :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

3 – Dans les linéaires de diversité commerciale représentés au règlement graphique et repérés rue de l'Evêché, rue Saint Cizi, rue d'Auriac, rue de la Bastide, place de la Caserne, place de l'Esplanade, rue du Préau, place du Préau, avenue de la Gare et route de Carbonne, les conditions particulières s'appliquent au rez de chaussée des constructions ayant une façade sur la voie et s'établissent sur une profondeur de 10m à compter de la façade de la construction. Pour les locaux à usage de commerce de détails et de proximité qui justifieraient d'une absence d'activité pendant une durée de 5 ans, un changement de destination pourra être autorisé.

Dans les zones d'aléas forts, seuls des extensions ou aménagements du bâti existant peuvent être autorisés sous réserves de prescriptions particulières :

- Toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'ils soient sont interdits.
- En zone inondable, il est interdit de réaliser des remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- En zone inondable, il est interdit de stocker toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- En zone inondable il est interdit la création de nouveaux campings.

Dans les autres zones soumises à risques peuvent être autorisés les constructions sous réserves de prescriptions particulières :

- Les premiers planchers doivent être positionnés au-dessus du niveau des PHEC (dans le cas où le phénomène est l'inondation).
- L'implantation des bâtiments doit être dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par ex. dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
- La réalisation d'une étude géotechnique de type G12 (au sens de la norme NF P 94-500) dans les zones soumises à un risque de mouvements de terrain (y compris risque sécheresse).

Dans les zones d'aléas forts et moyens touchés par le risque érosion de berges, sont interdits tous rejets sensibles, déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier les haies) et des fossés, les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse...), les dispositifs d'infiltration eau pluvial et eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment).

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans la zone inondable du plan de surface submersible (PSS) doit faire l'objet d'un avis conforme au titre de l'article R425-21 du code de l'urbanisme.

Secteur UBe :

Les bâtiments, aménagements et équipements nécessaires au centre hospitalier Pierre Hanzel, sous condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (pièce 3.4 du PLU).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Notamment, tout accès sur la RD 627 pourra être interdit lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par la RD 25, l'accès individuel devra être réalisé de manière à être groupé avec celui ou ceux voisins, afin de limiter le nombre d'accès direct sur la voirie départementale.

3.2 – Voirie

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

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

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Réseau d'alimentation en eau

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les effluents provenant de certaines activités doivent faire l'objet d'un pré traitement adapté.

4.2.2 – Eaux pluviales

La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement.

Conformément au zonage pluvial opposable, des mesures doivent être prises pour limiter les ruissellements dans les zones urbanisées et à urbaniser et ainsi ne pas aggraver la situation existante. L'imperméabilisation doit être limitée et une infiltration des eaux à la parcelle est à privilégier. La création d'ouvrage de rétention est à prévoir pour la gestion collective des eaux.

L'article 24 du règlement pluvial à l'échelle de Réseau 31 précise également que la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation à la première règle.

4.3 – Electricité

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si le secteur est déjà desservi en réseau souterrain ou si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4.4 - Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au

Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appliquées aux parcelles après divisions.

Toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voirie.

Les principes ci dessus pourront être adaptés pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

Lorsque le projet concerne l'extension d'un bâtiment existant, l'extension devra soit se situer à l'alignement, soit respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation n'est pas règlementée pour les lignes de transport d'électricité haute et très haute tension.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appliquées aux parcelles après divisions.

Toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

Secteur UBe : Les retraits par rapport aux limites séparatives doivent être compatibles avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

3 - Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- Les constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes techniques l'exigent.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à 7 mètres, sans qu'il y ait lieu à surélévation.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, se référer aux prescriptions du service départemental d'architecture et du patrimoine.

1 - Principe général :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Couvertures :

Les toitures seront couvertes en tuile canal de couleur à dominante rouge. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les vérandas et autre annexes légères.
- En cas de toitures intégrant un système de développement durable (énergie solaire, toiture végétale...).

2.2 - Parements extérieurs :

Dans le cas de rénovation de façades existantes, les façades typiques et patrimoniales seront rénovées à l'identique.

Pour les annexes à l'habitation, les matériaux devront être de même nature et de même couleur que le bâtiment principal.

2.3 - Clôtures :

Elles doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences diversifiées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur, soit par un muret.

Les murets ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre. Ils devront être enduits.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Cas des clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles

Les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles seront composées :

- Soit d'une haie vive en utilisant plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.
- Cette dernière pourra être doublée d'un grillage de type ursus sur piquets bois. La hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- Soit d'un dispositif à claire voie en bois d'aspect naturel non vernis ou en métal aux couleurs sobres et neutres dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- Les matériaux occultant de type bâche synthétique, lames en PVC ou autres sont interdits. Pour occulter la vue, travailler avec un mur végétal de qualité.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies.

2 - Il est exigé :

➤ Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble autres que les logements sociaux aidés par l'Etat, il sera exigé 2 places de stationnement annexées à la voirie par 3 logements, en sus des places énoncées ci-dessus.

➤ Bureaux et services : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

➤ Commerces :

- Commerces de surface de vente supérieure à 400 m² : 5 places par tranche de 100 m² de surface de vente.
- Autres commerces : 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

➤ Equipements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

➤ Autres équipements : le nombre de place de stationnement sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

3 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Concernant le stationnement des deux roues (vélos), des emplacements spécifiques (ranges vélos...) pourront être demandés selon l'utilité.

En secteur UBe :

Le nombre de place de stationnement sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

L'aire de stationnement peut être réalisée sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à cette obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (conformément aux possibilités offertes par l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme).

Les espaces de stationnement doivent être compatibles avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone UB :

Dans les opérations d'ensemble et groupes d'habitation de plus de 10 logements ou 10 lots : il est exigé que soient aménagés un ou des espaces collectifs au moins égales à 50 m² par logement, accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

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

En dehors des parcelles privatives, dans le cas de création d'aires de stationnement non couvertes, ces dernières seront végétalisées et perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, sauf impossibilité technique justifiée.

En secteur UBe :

Les espaces de stationnement doivent être compatibles avec les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Haies classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour motifs d'ordres écologique.

Toute intervention sur ces éléments devra être précédée d'une demande d'autorisation en mairie.

Espaces boisés à créer au sens de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit :

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le défrichement.

Les coupes et abattages sont eux soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe.

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

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le projet modifie la voirie ou les réseaux divers, ou bien lorsqu'il nécessite leur extension, il devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques (industrie, artisanat, commerce, service, tertiaire, entrepôt) et des équipements publics.

PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour motifs d'ordres écologique. Les haies sont repérées sur le règlement graphique. Afin d'en assurer leur préservation et leur maintien, des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 13.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage agricole.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UF 2.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 4 – Dans les linéaires de diversité commerciale représentés au règlement graphique et repérés rue de l'Evêché, rue Saint Cizi, rue d'Auriac, rue de la Bastide, place de la Caserne, place de l'Esplanade, rue du Préau, place du Préau, avenue de la Gare et route de Carbonne, sont interdits les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions à destination :
 - D'habitation.
 - D'exploitations agricoles et forestières.
 - D'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à sous destinations « industrie » et « entrepôt ».

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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

Sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Dans les linéaires de diversité commerciale représentés au règlement graphique et repérés rue de l'Evêché, rue Saint Cizi, rue d'Auriac, rue de la Bastide, place de la Caserne, place de l'Esplanade, rue du Préau, place du Préau, avenue de la Gare et route de Carbonne, les conditions particulières s'appliquent au rez de chaussée des constructions ayant une façade sur la voie et s'établissent sur une profondeur de 10m à compter de la façade de la construction. Pour les locaux à usage de commerce de détails et de proximité qui justifieraient d'une absence d'activité pendant une durée de 5 ans, un changement de destination pourra être autorisé.

Dans les zones d'aléas forts, seuls des extensions ou aménagements du bâti existant peuvent être autorisés sous réserves de prescriptions particulières :

- Toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'ils soient sont interdits.
- En zone inondable, il est interdit de réaliser des remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- En zone inondable, il est interdit de stocker toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- En zone inondable il est interdit la création de nouveaux campings.

Dans les autres zones soumises à risques peuvent être autorisés les constructions sous réserves de prescriptions particulières :

- Les premiers planchers doivent être positionnés au-dessus du niveau des PHEC (dans le cas où le phénomène est l'inondation).
- L'implantation des bâtiments doit être dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par ex. dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
- La réalisation d'une étude géotechnique de type G12 (au sens de la norme NF P 94-500) dans les zones soumises à un risque de mouvements de terrain (y compris risque sécheresse).

Dans les zones d'aléas forts et moyens touchés par le risque érosion de berges, sont interdits tous rejets sensibles, déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier les haies) et des fossés, les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse...), les dispositifs d'infiltration eau pluvial et eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment).

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans la zone inondable du plan de surface submersible (PSS) doit faire l'objet d'un avis conforme au titre de l'article R425-21 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Réseau d'alimentation en eau

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 – Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau collectif que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.2.3 – Eaux pluviales

La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement.

Conformément au zonage pluvial opposable, des mesures doivent être prises pour limiter les ruissellements dans les zones urbanisées et à urbaniser et ainsi ne pas aggraver la situation existante. L'imperméabilisation doit être limitée et une infiltration des eaux à la parcelle est à privilégier. La création d'ouvrage de rétention est à prévoir pour la gestion collective des eaux.

L'article 24 du règlement pluvial à l'échelle de Réseau 31 précise également que la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation à la première règle.

4.3 – Electricité

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si le secteur est

déjà desservi en réseau souterrain ou si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

4.4 - Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

- 15 mètres de l'axe de la RD 627.
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

L'implantation n'est pas réglementée pour les lignes de transport d'électricité haute et très haute tension.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée soit limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière à partir du terrain existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Elle ne pourra excéder 9 mètres.

3 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2 - Clôtures :

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées à condition que le mur bahut soit limité à 1,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres.

Elles pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages.

Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'activité est soumise à des prescriptions particulières au titre d'une réglementation propre (installations classées...)

Cas des clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles

Les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles seront composées :

- Soit d'une haie vive en utilisant plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.
- Cette dernière pourra être doublée d'un grillage de type ursus sur piquets bois. La hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- Soit d'un dispositif à claire voie en bois d'aspect naturel non vernis ou en métal aux couleurs sobres et neutres dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- Les matériaux occultant de type bâche synthétique, lames en PVC ou autres sont interdits. Pour occulter la vue, travailler avec un mur végétal de qualité.

ARTICLES UF 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux dispositions ci-après :

1.1 - Constructions à usage de commerces :

- surface de vente supérieure à 400 m² : 10 places par tranche de 100 m² de surface de vente.
- surface de vente inférieure à 400 m² : 1 place par 40 m² de surface de vente.

2 - Bureaux et services :

- 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3 - Autres bâtiments à usage d'activités :

- 1 place de stationnement par poste de travail.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

4 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Concernant le stationnement des deux roues (vélos), des emplacements spécifiques (ranges vélos...) pourront être demandés selon l'utilité.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES boisés

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés de manière perméables et végétalisés.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les aires de stockage de matériaux.

Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

Haies classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour motifs d'ordres écologique.

Toute intervention sur ces éléments devra être précédée d'une demande d'autorisation en mairie.

Espaces boisés à créer au sens de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit :

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le défrichage.

Les coupes et abattages sont eux soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UF 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le projet modifie la voirie ou les réseaux divers, il devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU et AUs

CARACTERE DE LA ZONE AU

Parcelles ou groupement de parcelles formant une entité urbanisable, équipées, destinées à être ouverte à l'urbanisation suite à un aménagement d'ensemble de la zone, suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des habitations, mais aussi de la mixité urbaine (commerces, services, équipements publics, tous compatibles avec la présence d'habitats).

CARACTERE DE LA ZONE AUs

La zone à urbaniser AUs est zone à urbaniser fermée, qui ne dispose pas des voies et réseaux en capacité suffisantes pour desservir les constructions à accueillir dans la zone, et qui sera ouverte à l'urbanisation lors d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU.

PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour motifs d'ordres écologique. Les haies sont repérées sur le règlement graphique. Afin d'en assurer leur préservation et leur maintien, des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 13.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU -1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

En zone AU

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, agricole ou forestier.
- 2 - Les constructions à usage artisanal, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 4 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées.

En zone AUs

Toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, et d'équipements publics, réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU -3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

3.2 – Voirie

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

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

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

- a) 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles ou 6 logements.
- b) 8 mètres de plate-forme pour les autres voies.

Des dispositions différentes pourront être acceptées ou exigées à condition qu'elles permettent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE AU -4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Réseau d'alimentation en eau

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les effluents provenant de certaines activités doivent faire l'objet d'un pré traitement adapté.

4.2.2 – Eaux pluviales

La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4.3 – Electricité

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si le secteur est déjà desservi en réseau souterrain ou si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation des travaux.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4.4 - Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

ARTICLE AU -5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appliquées aux parcelles après divisions.

Toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voirie.

Les principes ci dessus pourront être adaptés pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation n'est pas règlementée pour les lignes de transport d'électricité haute et très haute tension.

ARTICLE AU -7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appliquées aux parcelles après divisions.

Toute construction nouvelle devra être implantée soit limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les habitations construites sur une parcelle en limite séparative avec une zone agricole, ne pourront pas être implantées à moins de 5m de cette limite séparative.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU -9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions à usage d'équipement collectif lorsque des normes techniques l'exigent.

ARTICLE AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, se référer aux prescriptions du service départemental d'architecture et du patrimoine.

1 - Principe général :

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Couvertures :

Les toitures seront couvertes en tuile canal de couleur à dominante rouge. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les vérandas et autres annexes légères.
- En cas de toitures intégrant un système de développement durable (énergie solaire, toiture végétale...).

2.2 - Parements extérieurs :

Pour les annexes à l'habitation, les matériaux devront être de même nature et de même couleur que le bâtiment principal.

2.3 - Clôtures :

Elles doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences diversifiées, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur soit par un muret.

Les murets ou les parties pleines des clôtures (murs bahut) ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre. Ils devront être enduits.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Cas des clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles

Les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles seront composées :

- Soit d'une haie vive en utilisant plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.
- Cette dernière pourra être doublée d'un grillage de type ursus sur piquets bois. La hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- Soit d'un dispositif à claire voie en bois d'aspect naturel non vernis ou en métal aux couleurs sobres et neutres dont la hauteur totale ne peut excéder 1.60 mètre.
- Les matériaux occultant de type bâche synthétique, lames en PVC ou autres sont interdits. Pour occulter la vue, travailler avec un mur végétal de qualité.

ARTICLE AU - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies.

2 - Il est exigé :

➤ Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble autres que les logements sociaux aidés par l'Etat, il sera exigé 2 places de stationnement annexées à la voirie par 3 logements, en sus des places énoncées ci-dessus.

➤ Bureaux et services : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

➤ Commerces :

- Commerces de surface de vente supérieure à 400 m² : 5 places par tranche de 100 m² de surface de vente.

- Autres commerces : 1 place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

➤ Equipements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

➤ Autres équipements : le nombre de place de stationnement sera fixé selon la nature, la fréquentation et le fonctionnement de l'équipement.

3 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Concernant le stationnement des deux roues (vélos), des emplacements spécifiques (ranges vélos...) pourront être demandés selon l'utilité.

ARTICLE AU -13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Dans les opérations d'ensemble et groupes d'habitation de plus de 10 logements ou 10 lots : il est exigé que soient aménagés un ou des espaces collectifs au moins égales à 50 m² par logement, accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

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

En dehors des parcelles privatives, dans le cas de création d'aires de stationnement non couvertes, ces dernières seront végétalisées et perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, sauf impossibilité technique justifiée.

Haies classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour motifs d'ordres écologique.

Toute intervention sur ces éléments devra être précédée d'une demande d'autorisation en mairie.

Espaces boisés à créer au sens de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit :

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le défrichement.

Les coupes et abattages sont eux soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU -14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe.

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

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lorsque le projet modifie la voirie ou les réseaux divers, ou bien lorsqu'il nécessite leur extension, il devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

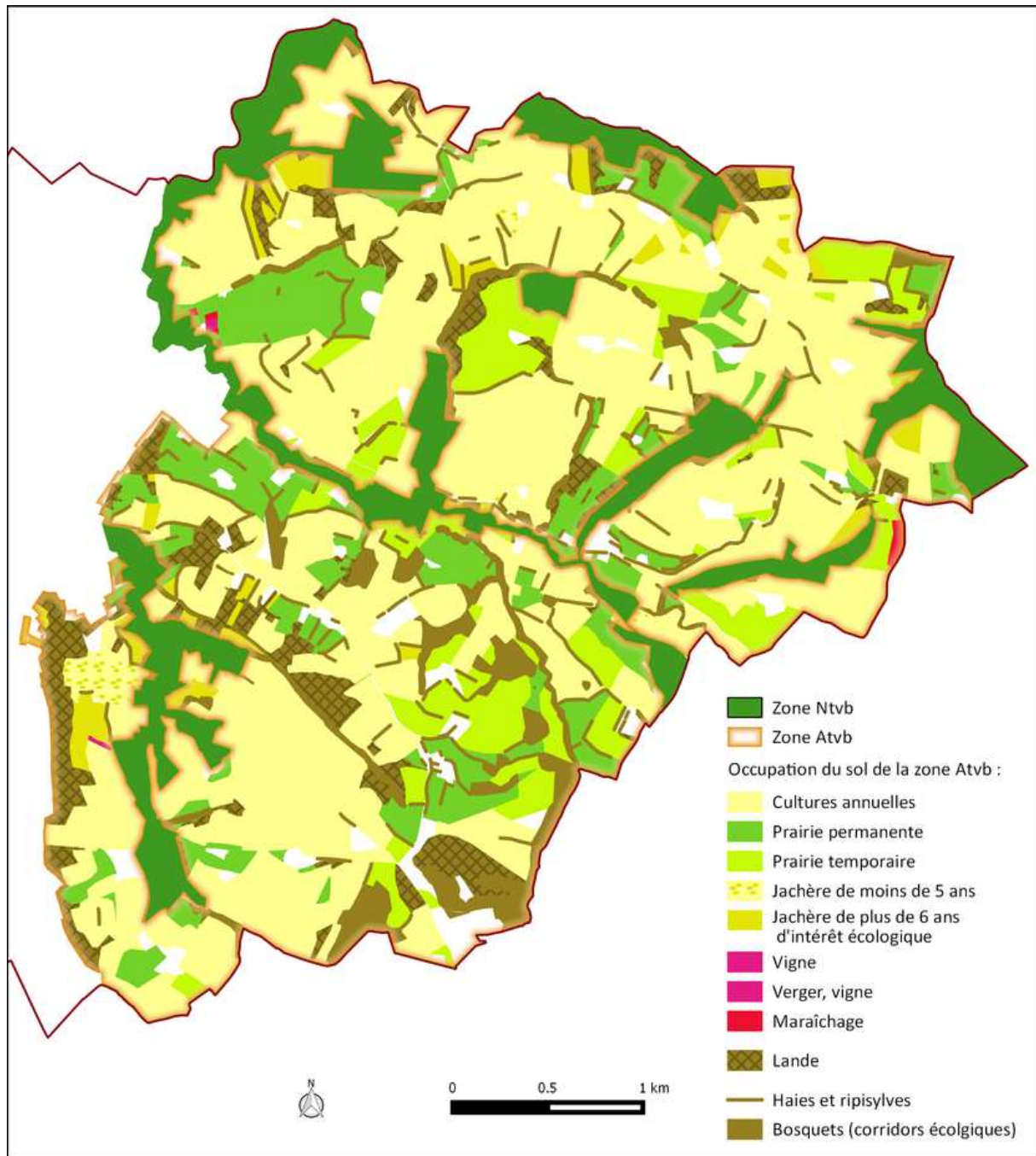
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A et Atvb

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A du PLU est une zone à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, des activités agricoles présentes et de la technique mécanisable des terres qu'elle regroupe.

CARACTERE DE LA ZONE Atvb

La zone Atvb est une zone agricole trame verte et bleue située en réservoir de biodiversité, mise en place sur les milieux ouverts et cultivés pour la préservation de l'activité agricole tout en respectant la valeur environnementale du site. Cette zone comprend, en effet, un ensemble identifié comme réservoirs de biodiversité des milieux cultivés. Essentiellement située dans le secteur des coteaux, elle se caractérise par un complexe de cultures annuelles (céréales, maraichage), de jachères et de prairies temporaires, associé aux cultures permanentes et imbriquées dans un maillage bocager de haies et de landes. La cartographie ci-après présente la répartition des éléments structurants qui renforcent les continuités écologiques au sein des milieux cultivés : il s'agit des haies, bosquets et des landes, interconnectés les uns aux autres. La préservation de ces éléments, de leur connexion et leur répartition homogène sur le territoire est à prendre en compte dans les projets d'aménagement.



PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les zones A et Atvb comprennent trois habitations remarquables pour leur architecture, situées aux secteurs Maillan (section G parcelle n°828), Renaudis (section A parcelle n°4) et Lagrange (section B parcelle n°41). Elles sont repérées au plan de zonage. Ces habitations sont classées au PLU selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Des prescriptions spécifiques sont indiquées aux articles A 10 et A 11 afin de préserver le volume et l'esthétique des bâtiments.

PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour motifs d'ordres écologique. Les haies sont repérées sur le règlement graphique. Afin d'en assurer leur préservation et leur maintien, des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 13.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zones A et Atvb :

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Dans les zones d'aléas forts, seuls des extensions ou aménagements du bâti existant peuvent être autorisés sous réserves de prescriptions particulières :

- Toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'ils soient sont interdits.
- En zone inondable, il est interdit de réaliser des remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- En zone inondable, il est interdit de stocker toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- En zone inondable il est interdit la création de nouveaux campings.

Dans les autres zones soumises à risques peuvent être autorisés les constructions sous réserves de prescriptions particulières :

- Les premiers planchers doivent être positionnés au-dessus du niveau des PHEC (dans le cas où le phénomène est l'inondation).
- L'implantation des bâtiments doit être dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par ex. dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
- La réalisation d'une étude géotechnique de type G12 (au sens de la norme NF P 94-500) dans les zones soumises à un risque de mouvements de terrain (y compris risque sécheresse).

Dans les zones d'aléas forts et moyens touchés par le risque érosion de berges, sont interdits tous rejets sensibles, déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier les haies) et des fossés, les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse...), les dispositifs d'infiltration eau pluvial et eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment).

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans la zone inondable du plan de surface submersible (PSS) doit faire l'objet d'un avis conforme au titre de l'article R425-21 du code de l'urbanisme.

Zone A :

Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à une activité agricole ou forestière, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :
 - Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.
 - Les constructions et installations liées aux activités de diversification agricole, à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants de l'exploitation, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiées, et que l'activité de diversification soit accessoire à l'activité agricole.
 - Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité des bâtiments techniques existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.
 - L'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification (locaux pour la vente de produits de la ferme ou la transformation de produits issus de l'activité agricole...).
- Si le projet n'est pas nécessaire à une exploitation agricole ou à des équipements collectifs et des services publics (comme énoncés aux alinéas ci-dessus), sont uniquement autorisées l'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'extension des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) est autorisée, à condition de ne pas excéder 200m² de surface totale de plancher (neuf + ancien). De plus, l'extension devra être intégrée à l'environnement paysager et compatible avec le maintien du caractère naturel, pastoral et agricole du secteur.
- Les annexes (garages, piscine...) des habitations existantes sont autorisées, à condition de s'implanter dans un rayon de 30 mètres de l'habitation et d'avoir une emprise au sol d'au maximum 50m². Plusieurs annexes sont autorisées, mais chacune devra présenter une destination différente. La superficie de plancher totale des annexes bâties est limitée à 50m².
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Zone Atvb :

Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à une activité agricole ou forestière **ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :
 - Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.

- Les constructions et installations liées aux activités de diversification agricole, à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants de l'exploitation, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiées, et que l'activité de diversification soit accessoire à l'activité agricole.
- Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité des bâtiments techniques existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.
- L'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification (locaux pour la vente de produits de la ferme ou la transformation de produits issus de l'activité agricole...).
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'extension des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) est autorisée, à condition de ne pas excéder 200m² de surface totale de plancher (neuf + ancien). De plus, l'extension devra être intégrée à l'environnement paysager et compatible avec le maintien du caractère naturel, pastoral et agricole du secteur.
- Les annexes (garages, piscine...) des habitations existantes sont autorisées, à condition de s'implanter dans un rayon de 30 mètres de l'habitation et d'avoir une emprise au sol d'au maximum 50m². Plusieurs annexes sont autorisées, mais chacune devra présenter une destination différente. La superficie de plancher totale des annexes bâties est limitée à 50m².
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : il n'y a pas d'obligation pour la municipalité de raccorder les futures constructions en l'absence de réseaux.

Ainsi, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

4.1 –Eau potable

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

En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

4.2.2 – Eaux pluviales

La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

4.3 – Electricité

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public ou à défaut par des moyens de production autonomes.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) les équipements nécessaires devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

4.4 - Défense en eau contre l'incendie :

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

- Pour la RD 627 :
 - 25 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation.
 - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions.
- Pour les autres voies :
 - 15 mètres de l'axe pour l'ensemble des constructions.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation n'est pas règlementée pour les lignes de transport d'électricité haute et très haute tension.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant s'il est inférieur à 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

Vis-à-vis de la Garonne et de l'Arize, les reculs indiqués dans le PPR sont à respecter.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau, non identifié dans la cartographie des aléas du PPRN ou dans la cartographie informatique des zones inondables (CIZI), seront implantées à au moins 10m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0.50m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

Un recul de 5 mètres minimum est à respecter par rapport aux haies végétales.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- pour les constructions à usage agricole : 10 mètres
- pour les autres constructions : 7 mètres ou la hauteur du bâtiment existant.

3 - L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est soumise aux mêmes règles de hauteur.

4 – Les annexes sont limitées à 3 mètres de hauteur.

5 – Afin de préserver leurs volumes, il est interdit toute modification de hauteur des trois habitations classées selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme aux secteurs de Maillan (section G parcelle n°828), Renaudis (section A parcelle n°4) et Lagrange (section B parcelle n°41).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, se référer aux prescriptions du service départemental d'architecture et du patrimoine.

Le projet peut être refusé ou être accordé 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 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.

La construction (neuve ou réhabilitation) devra faire l'objet d'une réflexion sur les typologies et l'architecture locales. Il est interdit tout modèle importé (ex : type chalet alpin, maison provençale, etc.).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

11.1 – Bâtiments techniques

Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sera prise en compte. Si pour des raisons techniques le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales.

Toiture

Les toitures devront s'harmoniser avec la simplicité du volume bâti.

Les toitures à deux pentes seront privilégiées.

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble des constructions et de couleur à dominante rouge (panachage possible du ton rouge). Les matériaux de couverture seront de forme ondulée. Sont autorisés les couvertures en panneaux photovoltaïques.

Façade

Dans le cas de rénovation de façades existantes, les façades typiques et patrimoniales seront rénovées à l'identique.

Afin de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est fortement recommandé d'utiliser des matériaux et des techniques traditionnels.

Le bardage bois de teinte naturelle ou foncée, ainsi que les matériaux de teinte similaire devront présenter une qualité de détails (nervures du bois...). Tous devront être de « teinte mate » (les teintes brillantes sont donc interdites). Les bardages métalliques sont autorisés mais devront respecter les teintes des milieux environnant. Les teintes claires sont à proscrire. Les enduits seront de teinte intégrée à l'environnement. Les teintes vives et blanches sont interdites, sauf élément de détails.

Les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Clôture

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences diversifiées, soit par des grilles ou grillages montés sur poteaux de bois, de pierre ou de fer. Les panneaux de béton sont interdits.

Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. La hauteur du mur bahut sera limitée à 0,50 mètre.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

11.2 – Bâtiments à usage d'habitation

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité doivent se faire en préservant l'architecture traditionnelle. Des modifications pourront se faire, en harmonie avec l'existant et l'environnement.

Toitures

Les toitures à 2 versants seront privilégiées. Dans tous les cas, elles devront présenter des pentes comprises entre 30 et 35 %.

Les toitures seront couvertes en tuile canal de couleur à dominante rouge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les vérandas et autre annexes légères.
- En cas de toitures intégrant un système de développement durable (énergie solaire, toiture végétale...).

Façade

Dans le cas de rénovation de façades existantes, les façades typiques et patrimoniales seront rénovées à l'identique.

Afin de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est fortement recommandé d'utiliser des matériaux et des techniques traditionnels.

Le bardage bois de teinte naturelle ou foncée, ainsi que les matériaux de teinte similaire devront présenter une qualité de détails (nervures du bois...). Tous devront être de « teinte mate » (les teintes brillantes sont donc interdites).

Les enduits seront de teinte intégrée à l'environnement. Les teintes vives et blanches sont interdites, sauf élément de détails.

Clôture

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences diversifiées, soit par des grilles ou grillages montés sur poteaux de bois, de pierre ou de fer. Les panneaux de béton sont interdits.

Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. La hauteur du mur bahut sera limitée à 0,50 mètre.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

11.3 – Habitations classées selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Afin de préserver leurs caractéristiques architecturales, lors de toute rénovation ou réhabilitation, devront être respectées les prescriptions suivantes :

- Conserver le volume du bâtiment existant.
- Conserver l'emploi des matériaux existants en façade et toiture.
- Conserver les éléments et les teintes des façades et toitures.

➤ Habitation au secteur de Maillan - Section G parcelle n°828



Façade Sud-Ouest

➤ Habitation au secteur de Renaudis - Section A parcelle n°4



Façades Sud et Est



Façade Est

- Habitation au secteur de Lagrange - Section B parcelle n°41



Façade Sud

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

La végétation le long des cours d'eau (ripisylve) et les haies existantes devront être préservées.

Afin de préserver la ripisylve des cours d'eau, il est interdit toute coupe à blanc de la ripisylve naturelle et fonctionnelle. Les coupes à blanc sont autorisées pour les arbres de rendement. Dans ce dernier cas, une replantation d'essences naturelles sur la berge est obligatoire.

En bordure des cours d'eau, il est interdit les plantations d'arbres de rendement ou exogènes (peupliers, résineux, exotiques...) et les plantations de plantes dites envahissantes (bambous, acacias...).

Haies classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour motifs d'ordres écologique.

Toute intervention sur ces éléments devra être précédée d'une demande d'autorisation en mairie.

Espaces boisés à créer au sens de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit :

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le défrichement.

Les coupes et abattages sont eux soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales et de fonte de la neige sera directe.

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

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ntvb, NL, Nsteu et Nzh

CARACTERE DE LA ZONE Ntvb

La zone Ntvb comprend les zones naturelles, boisées ou non, ainsi qu'une partie du réseau hydrographique de la commune, à protéger en raison de la localisation de la trame verte et bleue en tant que réservoir de biodiversité et corridor écologique. Cette zone inclut majoritairement les ripisylves et boisements en bordure de cours d'eau, mais aussi des boisements épars en zone agricole jouant le rôle de corridor écologique.

CARACTERE DE LA ZONE NL

La zone NL est une zone à vocation dominante naturelle accueillant des installations de tourisme (camping, restaurant...), de culture et de loisirs (parc gaulois, zone de pêche...).

CARACTERE DE LA ZONE Nsteu

La zone Nsteu est une zone à vocation dominante naturelle accueillant la station de traitement des eaux usées.

CARACTERE DE LA ZONE Nzh

La zone Nzh est une zone dédiée aux zones humides pour motifs d'ordres écologique.

PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour motifs d'ordres écologique. Les haies sont repérées sur le règlement graphique. Afin d'en assurer leur préservation et leur maintien, des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 13.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zones Ntvb, NL et Nsteu :

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N2.

Zone Nzh :

Toutes interventions sur ces zones sont interdites.

Toutes interventions dans un périmètre de 25m devront être précédées d'une demande d'autorisation en mairie.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Zones Ntvb, NL et Nsteu :

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Dans les zones d'aléas forts, seuls des extensions ou aménagements du bâti existant peuvent être autorisés sous réserves de prescriptions particulières :

- Toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'ils soient sont interdits.
- En zone inondable, il est interdit de réaliser des remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- En zone inondable, il est interdit de stocker toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- En zone inondable il est interdit la création de nouveaux campings.

Dans les autres zones soumises à risques peuvent être autorisés les constructions sous réserves de prescriptions particulières :

- Les premiers planchers doivent être positionnés au-dessus du niveau des PHEC (dans le cas où le phénomène est l'inondation).
- L'implantation des bâtiments doit être dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par ex. dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
- La réalisation d'une étude géotechnique de type G12 (au sens de la norme NF P 94-500) dans les zones soumises à un risque de mouvements de terrain (y compris risque sécheresse).

Dans les zones d'aléas forts et moyens touchés par le risque érosion de berges, sont interdits tous rejets sensibles, déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier les haies) et des fossés, les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse...), les dispositifs d'infiltration eau pluvial et eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment).

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans la zone inondable du plan de surface submersible (PSS) doit faire l'objet d'un avis conforme au titre de l'article R425-21 du code de l'urbanisme.

Zone Ntvb :

Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à une activité agricole ou forestière ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (parking public, aire de pique nique, production d'énergie hydro électriques ...).
- L'adaptation, la réfection, l'extension et les annexes des bâtiments existants.

- L'extension des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) est autorisée, à condition de ne pas excéder 200m² de surface totale de plancher (neuf + ancien). De plus, l'extension devra être intégrée à l'environnement paysager et compatible avec le maintien du caractère naturel, pastoral et agricole du secteur.
- Les annexes (garages, piscine...) des habitations existantes sont autorisées, à condition de s'implanter dans un rayon de 30 mètres de l'habitation et d'avoir une emprise au sol d'au maximum 50m². Plusieurs annexes sont autorisées, mais chacune devra présenter une destination différente. La superficie de plancher totale des annexes bâties est limitée à 50m².
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Zone NL :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations nécessaires au fonctionnement des équipements existants.
- Les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Zone Nsteu :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
- Les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Accessibilité des bâtiments aux engins de secours :

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : il n’y a pas d’obligation pour la municipalité de raccorder les futures constructions en l’absence de réseaux.

Ainsi, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d’équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

4.1 – Eau potable

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

En l’absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Les effluents devront faire l’objet d’un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d’un système d’assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

4.2.2 – Eaux pluviales

La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l’exutoire de la parcelle ou de l’unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l’aménagement.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d’évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n’est pas établi ou est insuffisant, l’aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d’accroître les débits d’eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l’état actuel d’imperméabilisation des terrains.

4.3 – Electricité

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public ou à défaut par des moyens de production d’énergie renouvelable.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) les équipements nécessaires devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la construction, elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci. Si l’installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

4.4 - Défense en eau contre l’incendie :

Les points d’eau incendie (PEI) permettant d’assurer la défense extérieure contre l’incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou

capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

- Pour la RD 627 :
 - 25 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation.
 - 20 mètres de l'axe pour les autres constructions.
- Pour les autres voies :
 - 15 mètres de l'axe pour l'ensemble des constructions.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour les lignes de transport d'électricité haute et très haute tension.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant s'il est inférieur à 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

Vis-à-vis de la Garonne et de l'Arize, les reculs indiqués dans le PPR sont à respecter.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau, non identifié dans la cartographie des aléas du PPRN ou dans la cartographie informatique des zones inondables (CIZI), seront implantées à au moins 10m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0.50m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

Un recul de 5 mètres minimum est à respecter par rapport aux haies végétales.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone Ntvb

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) ne pourra pas excéder :

- pour les constructions à usage technique : 10 mètres
- pour les autres constructions : 7 mètres ou la hauteur du bâtiment existant.

3 – Les annexes sont limitées à 3 mètres de hauteur.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Zones NL et Nsteu

Non réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, se référer aux prescriptions du service départemental d'architecture et du patrimoine.

Zone Ntvb

Le projet peut être refusé ou être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Clôture

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences diversifiées, soit par des grilles ou grillages montés sur poteaux de bois, de pierre ou de fer. Les panneaux de béton sont interdits.

Les clôtures de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal sont autorisées. La hauteur du mur bahut sera limitée à 0,50 mètre.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Zones NL et Nsteu

Non réglementé.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Concernant le stationnement des deux roues (vélos), des emplacements spécifiques (ranges vélos...) pourront être demandés selon l'utilité.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le permis ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts.

La végétation le long des cours d'eau (ripisylve) et les haies existantes devront être préservées.

Afin de préserver la ripisylve des cours d'eau, il est interdit toute coupe à blanc de la ripisylve naturelle et fonctionnelle. Les coupes à blanc sont autorisées pour les arbres de rendement. Dans ce dernier cas, une replantation d'essences naturelles sur la berge est obligatoire.

En bordure des cours d'eau, il est interdit les plantations d'arbres de rendement ou exogènes (peupliers, résineux, exotiques...) et les plantations de plantes dites envahissantes (bambous, acacias...).

Haies classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour motifs d'ordres écologique.

Toute intervention sur ces éléments devra être précédée d'une demande d'autorisation en mairie.

Espaces boisés à créer au sens de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit :

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le défrichement.

Les coupes et abattages sont eux soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales et de fonte de la neige sera directe.

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

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

PALETTE DES TEINTES

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

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

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

PALETTE DES MATERIAUX

PALETTE DES MATERIAUX



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