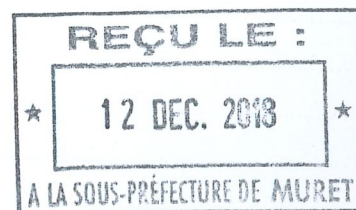




**COMMUNE DE SALLES-SUR-GARONNE
(HAUTE GARONNE)**



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°3C – REGLEMENT ECRIT

Projet de P.L.U. arrêté le 10/04/2017
Enquête publique du 25/09/2017 au 27/10/2017
P.L.U. approuvé le 07/12/2018



**COMMUNE DE SALLES-SUR-GARONNE
(HAUTE GARONNE)**

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°3C –REGLEMENT ECRIT

Projet de P.L.U. arrêté le 10/04/2017
Enquête publique du 25/09/2017 au 27/10/2017
P.L.U. approuvé le 07/12/2018

Contenu

Dispositions générales.....	5
Champ d'application.....	5
Division du territoire en zones	5
Prescriptions	6
Adaptations mineures	7
Soumission à autorisation préalable	7
Patrimoine archéologique	7
Prise en compte des risques et des nuisances	7
Sites Natura 2000	9
Application des règles du P.L.U. aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.....	9
CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)	9
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans	9
Travaux portant sur des constructions existantes non conformes au présent règlement	10
Définitions	10
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	13
Zone UA.....	13
UA 1 - Usage des sols et destination des constructions	13
UA 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
UA 3 - Equipements et réseaux	21
Zone UB.....	24
UB 1 - Usage des sols et destination des constructions	24
UB 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
UB 3 - Equipements et réseaux	33
Zone UP.....	35
UP 1 - Usage des sols et destination des constructions	35
UP 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
UP 3- Equipements et réseaux	41
Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	43
Zone 1AU.....	43
1AU 1 - Usage des sols et destination des constructions	43
1AU 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
1AU 3 - Equipements et réseaux	50
Zone 2AU.....	52
2AU 1 - Usage des sols et destination des constructions	52
2AU 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52

Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles	53
Zone A	53
A 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	53
A 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	56
A 3- Equipements et réseaux.....	63
Zone AJ	65
AJ 1 - Usage des sols et destination des constructions	65
AJ 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
AJ 3 - Equipements et réseaux.....	70
Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles	72
Zone N	72
N 1 - Usage des sols et destination des constructions	72
N 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
N 3 - Equipements et réseaux.....	80
Zone NG.....	82
NG 1 - Usage des sols et destination des constructions.....	82
NG 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	83
NG 3 - Equipements et réseaux.....	86

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Établis conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs.

ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent :

- Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements ;
- Soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Les zones urbaines sont subdivisées en 4 secteurs :

- les secteurs UA qui correspondent aux parties anciennes du bourg et du hameau de Fillon ;
- les secteurs UB qui correspondent aux secteurs d'extension du village, avec un sous-secteur UBa de plus grande densité entre Garonne et RD10 et un sous-secteur UBb d'habitat moins dense, situé au nord de la RD10 et au sud du bourg ;
- les secteurs UP destinés aux équipements et services publics ;

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme, à vocation dominante d'habitat, services et commerces.

Elles sont subdivisées en 3 secteurs :

- les secteurs 1AUa ouverts à l'urbanisation avant 2020 ;
- les secteurs 1AUb ouverts à l'urbanisation après 2020 ;
- les secteurs 2AU ouverts à l'urbanisation après 2020, après révision ou modification du P.L.U.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elles sont subdivisées en 3 secteurs :

- les secteurs A à vocation agricole ;
- les secteurs Aco à vocation de corridor écologique ;
- les secteurs AJ à vocation agricole intégrant une dimension d'économie sociale et solidaire : « jardins du Volvestre ».

On identifie en outre plusieurs « secteurs de taille et capacité d'accueil limité » (STECAL) :

- Ah : STECAL à vocation d'hébergement lié aux activités du haras.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ». Il s'agit de zones naturelles et / ou forestières correspondant à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Elles sont subdivisées en 6 secteurs :

- Les secteurs N à vocation naturelle ;
- les secteurs Nco à vocation de corridor écologique ;
- les secteurs Nzh correspondant à des zones humides ;
- les secteurs NG autorisant l'exploitation des gravières ;
- le secteur NGp autorisant la création d'un parc photovoltaïque ;
- le secteur Nj à vocation de jardins familiaux ;
- le secteur NI à vocation de loisirs.

PRESCRIPTIONS

Pour certaines parties de la commune, se surimposent au zonage plusieurs types de prescriptions. Le contenu des prescriptions sont décrites dans chacune des zones concernées.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés tels que mentionnés aux articles L151-41 et L230-1 du Code de l'Urbanisme sont reportés et listés sur le plan de zonage.

n°	Emplacement réservé	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement du carrefour entre RD10, chemin du Brana et promenade du Bac	919 m ²	Commune de Salles sur Garonne
2	Création d'une voie mode de déplacement doux le long de la voie communale entre le chemin de Fillon et le chemin de l'église	1728 m ²	Commune de Salles sur Garonne

BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination sont identifiés sur le plan de zonage.

ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE OU POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

Conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser :

- des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Il définit alors les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifiés par le PLU sont soumis à déclaration et doivent respecter les prescriptions signalées dans le règlement.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations dans les limites autorisées du Code de l'Urbanisme.

Il convient donc de se reporter au Code de l'Urbanisme pour la mise en œuvre de ces procédures qui doivent être concomitantes aux demandes d'autorisations du droit des sols. Il est souhaitable qu'elles fassent l'objet d'une demande écrite du pétitionnaire.

SOUMISSION A AUTORISATION PREALABLE

Les clôtures, ravalements de façade et permis de démolir sont soumis à autorisation préalable pour des raisons patrimoniales et paysagères.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Toute demande d'occupation et d'utilisation des sols est soumise au respect des prescriptions réglementaires des Plans de Prévention des Risques (PPR) en vigueur qui constituent des servitudes d'utilité publique.

La commune de Salles sur Garonne est concernée par :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, approuvé le 22/12/2008. (cf. Annexes du P.L.U.) ;
- le plan des surfaces submersibles (PSS) valant plan de prévention des risques (PPR) institué par décret du 06/06/1951, avec un risque inondation lié à la Garonne ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrain sur le bassin « Garonne moyenne », qui a fait l'objet d'une nouvelle prescription le 06/02/2018 (arrêté portant abrogation de l'arrêté de prescription du 26/07/2004 et portant prescription d'un nouveau PPRN). Dans l'attente de son approbation qui conduira à l'instauration d'une servitude d'utilité publique, les cartes des zones soumises à aléas sont fournies en annexe du P.L.U. et certaines mesures sont d'ores et déjà applicables dans les secteurs concernés :

SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT D'ÉROSION DE BERGES

Sont interdits :

- dans les zones exposées au recul des berges, les voies nouvelles sauf en cas d'impossibilité technique pour d'autre itinéraire ou la nécessité d'établir un itinéraire de bouclage et les bassins autres qu'à vocation technique,
- les bâtiments et ouvrages de toute nature, même provisoires,
- les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse, ...),
- les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et des eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment),
- tous rejets dans les zones sensibles au recul de berges,
- les terrassements et tous mouvements de terre créant un dénivelé définitif dépassant 0,5 mètre,
- les déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier des haies) et des fossés,
- la réhabilitation de bâtiment,
- la reconstruction de bâtiment sinistré si la cause du sinistre est directement liée au risque de mouvement,
- les Établissements de secours (SDIS, gendarmerie, services municipaux susceptibles d'être mobilisés...),
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT INONDATION. CORRESPONDANT AUX CHAMPS D'EXPANSION DE CRUE

Sont interdits :

- le stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau ou muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux (réceptacle étanche lesté ou fixé par exemple),
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger ou à accueillir à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite et les établissements recevant du public du premier groupe,
- toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...),
- la création de sous-sols,

- la construction de parkings silos,
- la réalisation de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés,
- la création de terrains de camping, de caravanning, de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que leur extension sauf dispositions particulières
- la création d'aires de grand passage,
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

La commune est par ailleurs classée en zone de risque sismique faible (niveau 2). A ce titre, les constructions devront respecter les règles antisismiques prévues par la loi.

Enfin, la voie ferrée Toulouse-Tarbes fait l'objet d'un arrêté de classement sonore en date du 26/07/2000. Les bâtiments à construire situés dans la zone affectée par le bruit doivent présenter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. La carte des zones concernées figure en annexe du P.L.U.

SITES NATURA 2000

A l'intérieur des sites Natura 2000, les projets qui sont susceptibles d'affecter de façon notable les habitats ou espèces d'intérêt communautaire présents doivent faire l'objet d'une « évaluation des incidences » selon la réglementation en vigueur.

APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U. ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R. 151-21).

CINASPIC (CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dans toutes les zones du P.L.U. Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles :

- elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En conséquence, toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée (Art. L111-15 et L111-23 du code de l'urbanisme).

Les règles inscrites dans le ou les éventuels Plans de Prévention des Risques en vigueur doivent néanmoins être respectées. A défaut, la reconstruction pourra être interdite.

TRAVAUX PORTANT SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

DEFINITIONS

ACCES

Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage des véhicules à moteur tels que les voitures.

ALIGNEMENT

Décision administrative qui fixe la largeur de la voie publique c'est-à-dire la limite qui ne doit pas être dépassée par une construction en bordure du domaine public.

ANNEXE

Est considérée comme annexe dans le présent P.L.U. l'édification d'une construction nouvelle venant s'incorporer à une propriété bâtie préexistante et soumise à une autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux ou permis de construire), destinée à être utilisée par le même occupant que le bâtiment principal et appartenant à la même catégorie de destination que le bâtiment principal.

CONTIGUÏTÉ ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Elle ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables

CLOTURE OPAQUE

Les clôtures opaques empêchent toute visibilité d'un côté à l'autre de la clôture. Entrent dans cette catégorie : les murs bahuts, les panneaux qu'ils soient en bois, matériau composite, PVC, les persiennes, les panneaux à claire voie pour lesquels les lames représentent plus de la moitié de la surface.

Sont également considérés comme opaques tous les types de clôtures doublés par des éléments opacifiants de type haie artificielle, canisse, brande et brise-vue.

CLOTURE SEMI-OPAQUE

Les clôtures semi-opaques sont constituées d'un soubassement opaque de type mur bahut surmonté d'éléments perméables à la vue tels que : grillage, barreaudage vertical ou horizontal.

CLOTURE TRANSPARENTE

Les clôtures transparentes sont constituées d'éléments perméables à la vue tels que : grillage, barreaudage vertical ou horizontal. Un soubassement de faible hauteur permettant d'assurer la stabilité de la clôture est toléré

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ainsi, les terrasses de plain-pied ne sont pas constitutives d'emprise au sol, alors que les types de terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol modifie l'aspect architectural du bâtiment ou de la façade ;
- terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
- terrasse qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel ;
- toiture-terrasse qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée, et ce quelle que soit sa hauteur par rapport au sol ;
- terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES

Sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie,... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

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

A noter qu'en « ***cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15/06/1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées*** ».

EXTENSION

Est considérée comme extension dans le présent P.L.U. toute augmentation du volume et/ou de la surface d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement de sol. L'extension peut être accessible directement depuis la construction existante ou non.

FAITAGE

Point le plus haut de la toiture où se rejoignent les pans de toiture

LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites parcellaires d'une propriété, matérialisées ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elles délimitent la surface d'une propriété par rapport au domaine public (alignement), ou par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle)

SABLIÈRE

Poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.

SURFACE DE PLANCHER

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

UA 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone UA correspond au village ancien et au hameau de Fillon ; la vocation principale est l'habitation et les activités qui y sont liées. Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent. Le tissu urbain est continu et les constructions sont généralement édifiées à l'alignement des voies et/ou sur une limite latérale au moins.

Une partie de la zone UA est concernée par des aléas forts d'érosion de berge et / ou d'inondation, identifiés dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrain sur le bassin « Garonne moyenne », prescrit le 06/02/2018.

Au-delà des conditions d'usages des sols et destinations des constructions définies par l'article UA1.1, sont interdits dans les secteurs soumis à ces aléas :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT D'EROSION DE BERGES :

- dans les zones exposées au recul des berges, les voies nouvelles sauf en cas d'impossibilité technique pour d'autre itinéraire ou la nécessité d'établir un itinéraire de bouclage et les bassins autres qu'à vocation technique,
- les bâtiments et ouvrages de toute nature, même provisoires,
- les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse, ...),
- les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et des eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment),
- tous rejets dans les zones sensibles au recul de berges,
- les terrassements et tous mouvements de terre créant un dénivelé définitif dépassant 0,5 mètre,
- les déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier des haies) et des fossés,
- la réhabilitation de bâtiment,
- la reconstruction de bâtiment sinistré si la cause du sinistre est directement liée au risque de mouvement,
- les établissements de secours (SDIS, gendarmerie, services municipaux susceptibles d'être mobilisés...),
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT INONDATION. CORRESPONDANT AUX CHAMPS D'EXPANSION DE CRUE :

- le stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau ou muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux (réceptif étanche lesté ou fixé par exemple),

- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger ou à accueillir à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite et les établissements recevant du public du premier groupe,
- toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...),
- la création de sous-sols,
- la construction de parkings silos,
- la réalisation de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés,
- la création de terrains de camping, de caravanning, de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que leur extension sauf dispositions particulières
- la création d'aires de grand passage,
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

UA 1.1 CONDITIONS D'AUTORISATION ET INTERDICTION SELON LES DESTINATIONS DES SOLS ET DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous conditions
Habitation	Logement		X		
	Stationnement isolé des caravanes				
	Hébergement	X			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
	Hébergement hôtelier et touristique			X	Seuls sont autorisés les hébergements de type hôtel, chambres d'hôtes, gîtes ruraux et locations saisonnières
	Cinéma	X			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Equipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Toutes	X			

UA 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 2.1.1 Emprise au sol

Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

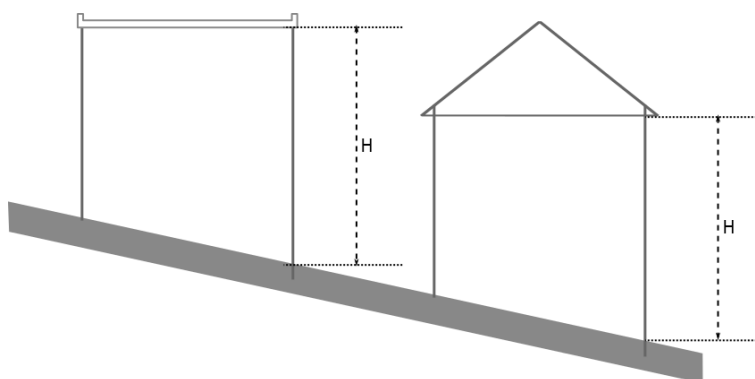
Pour l'élément de paysage « espace vert : le Bouqué » identifiés sur le plan de zonage, toute construction est interdite. L'emprise au sol des constructions est donc nulle.

UA 2.1.2 Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions nouvelles

La hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres.

En cas de mitoyenneté, un alignement sur la hauteur des constructions voisines peut être imposé.

Constructions existantes

La hauteur est limitée à 7m pour le rehaussement de bâtiments existants. En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Extensions et annexes

La hauteur des extensions est limitée à 7m ; en cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure, la hauteur est limitée à celle du bâtiment préexistant.

La hauteur des annexes est limitée à 7m.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

UA 2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

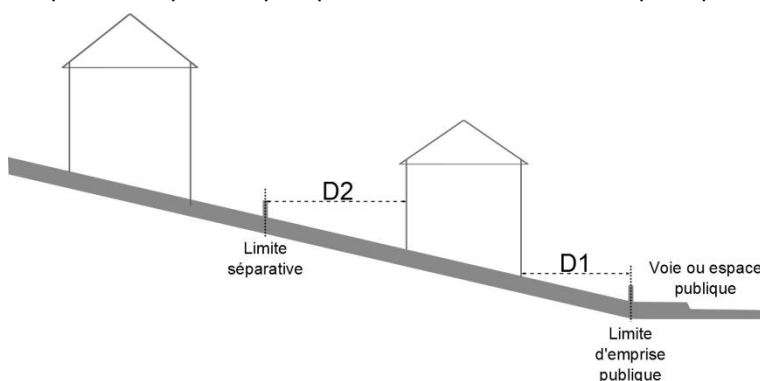
Mode de calcul

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.



Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement d'une voie ou de l'emprise publique.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Extensions et annexes

L'implantation des extensions n'est pas règlementée.

Les règles d'implantation des annexes à l'exception des piscines sont identiques à celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies et emprises publiques.

Exceptions

Les décrochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour.

De plus, une implantation différente peut être accordée :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire ;
- pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

UA 2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives**Mode de calcul :**

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux sur l'une au moins des limites séparatives latérales.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Extensions et annexes

L'implantation des extensions n'est pas règlementée.

Les règles d'implantation des annexes à l'exception des piscines sont identiques à celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des limites séparatives.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

UA 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions nouvelles

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons orangés, jaunes, rouges ou gris ; les teintes bleues ou vertes sont interdites ; on se référera à la palette des façades fournie en annexe du rapport de présentation.

L'emploi de bardage est autorisé, sous réserve qu'il soit de teinte « bois naturel » ou choisie dans la même gamme que celle autorisée pour les enduits.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Constructions existantes

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, en particulier en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons orangés, jaunes, rouges ou gris ; les teintes bleues ou vertes sont interdites ; on se référera à la palette des façades fournie en annexe du rapport de présentation.

L'emploi de bardage est autorisé, sous réserve qu'il soit de teinte « bois naturel » ou choisie dans la même gamme que celle autorisée pour les enduits.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé.

La pose de volets roulants en applique sur la façade est interdite. La mise en place de volets roulants intégrés à la maçonnerie ou posés sous linteau est autorisée. Dans ce cas, le masquage des coffres de volets roulants par des lambrequins en bois est recommandé.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

UA 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35%.

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué de type tuile canal, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Constructions existantes

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué de type tuile canal, de teinte rouge. Le panachage (matériau et teinte) est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Toutefois, dans le cas d'une extension dont la toiture se situe en continuité de celle du bâtiment préexistant, les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception :

- des vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés.

Exceptions

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

UA 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

D'une manière générale, on cherchera à associer des éléments végétaux à tous les types de clôtures.

Clôtures édifiées en façade sur rue

En façade sur rue, les clôtures doivent contribuer à matérialiser l'alignement.

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture opaque constituée d'un mur plein d'une hauteur maximum comprise entre 1,20 et 1,50 m ; les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit ;
- clôture semi-opaque constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 m surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 m. Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales et arrière

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture opaque constituée d'un mur plein d'une hauteur maximum comprise entre 1,20 et 1,50 m ; les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit ;
- clôture semi-opaque constituée d'un muret d'une hauteur maximum de 30cm surmonté d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 m. Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief).

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Des prescriptions spéciales (hauteur maximum, transparence des clôtures) pourront être imposées pour des raisons de sécurité à l'approche des embranchements routiers et à des voies ferrées.

Autour des jardins potagers, les clôtures transparentes constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m peuvent être autorisées.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

Si la clôture se situe en secteur inondable, celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seules les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées en cas d'extension d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

UA 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent de préférence être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

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

UA 2.1.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Règle

Pour l'élément de paysage « espace vert : le Bouqué » identifiés sur le plan de zonage, les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 100% de l'unité foncière. De plus, la structure de la plantation doit être préservée : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

- exploitation et gestion agricoles ou environnementales,
- contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site et le caractère des plantations doit être préservé.

UA 2.4 STATIONNEMENT

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

Exceptions

Une dérogation peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

UA 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

UA 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins) sont privilégiés. Ils sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Défense incendie

Toutes les constructions et installations nouvelles doivent pouvoir être défendues contre l'incendie, par les équipements adaptés à la nature et à l'importance du projet et suivant la réglementation en vigueur.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONE UB

UB 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone UB est une zone correspondant aux extensions du village ancien. Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités liées à l'habitat. Il peut ponctuellement s'y trouver des activités anciennes qui perdurent.

On distingue 2 sous-secteurs :

- le sous-secteur UBa, qui correspond à la partie de la zone UB située entre la Garonne et la RD10 pour lequel l'emprise au sol n'est pas règlementée, favorisant ainsi une densification de l'habitat ;
- le sous-secteur UBb qui correspond à la partie de la zone UB située au nord de la RD10 et au sud du bourg, pour lequel l'emprise au sol des constructions est règlementée.

Une partie des zone UBa et UBb sont concernées par des aléas forts d'érosion de berge et / ou d'inondation, identifiés dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrain sur le bassin « Garonne moyenne », prescrit le 06/02/2018.

Au-delà des conditions d'usages des sols et destinations des constructions définies par l'article UB1.1, sont interdits dans les secteurs soumis à ces aléas :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT D'ÉROSION DE BERGES :

- dans les zones exposées au recul des berges, les voies nouvelles sauf en cas d'impossibilité technique pour d'autre itinéraire ou la nécessité d'établir un itinéraire de bouclage et les bassins autres qu'à vocation technique,
- les bâtiments et ouvrages de toute nature, même provisoires,
- les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse, ...),
- les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et des eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment),
- tous rejets dans les zones sensibles au recul de berges,
- les terrassements et tous mouvements de terre créant un dénivelé définitif dépassant 0,5 mètre,
- les déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier des haies) et des fossés,
- la réhabilitation de bâtiment,
- la reconstruction de bâtiment sinistré si la cause du sinistre est directement liée au risque de mouvement,
- les établissements de secours (SDIS, gendarmerie, services municipaux susceptibles d'être mobilisés...),
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT INONDATION. CORRESPONDANT AUX CHAMPS D'EXPANSION DE CRUE :

- le stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau ou muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux (récipient étanche lesté ou fixé par exemple),
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger ou à accueillir à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite et les établissements recevant du public du premier groupe,
- toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...),
- la création de sous-sols,
- la construction de parkings silos,
- la réalisation de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés,
- la création de terrains de camping, de caravanning, de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que leur extension sauf dispositions particulières
- la création d'aires de grand passage,
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

UB 1.1 CONDITIONS D'AUTORISATION ET INTERDICTION SELON LES DESTINATIONS DES SOLS ET DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous conditions
Habitation	Logement Stationnement isolé des caravanes		X		
	Hébergement	X			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X	Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations. Sont spécifiquement interdits : les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 7 unités et les dépôts de matériaux
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique			X	Seuls sont autorisés les hébergements de type hôtel, chambres d'hôtes, gîtes ruraux et locations saisonnières ; sont spécifiquement interdits les terrains de campings et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	X			
Equipements d'intérêt collectif et services publics Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Equipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Toutes	X			

UB 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 2.1.1. Emprise au sol

Dans le sous-secteur UBa seulement

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée

Dans le sous-secteur UBb seulementMode de calcul

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

Lorsque l'unité foncière supporte plusieurs bâtiments, l'emprise au sol considérée est la somme de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

Règle

L'emprise au sol des constructions, y compris annexes et extensions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

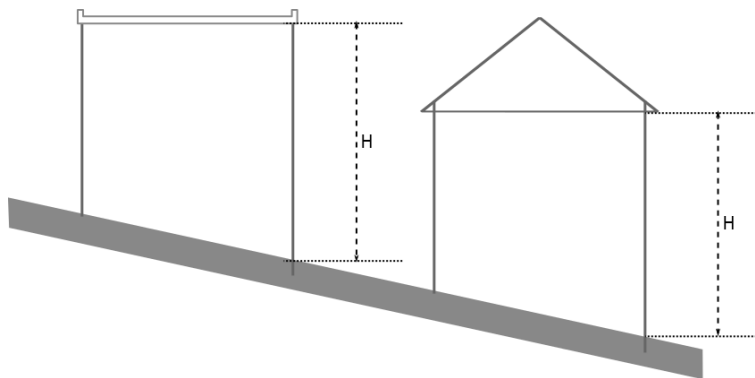
Exceptions

L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

UB 2.1.2 Volumétrie - Hauteur**Mode de calcul**

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

**Constructions nouvelles**

La hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres à l'exception des constructions édifiées sur les limites séparatives pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 m pour les murs gouttereaux et à 4,50 m pour les pignons. Dans ce cas, la hauteur maximale s'applique pour la construction ou la partie de construction située à moins de 3m de la limite séparative.

Constructions existantes

La hauteur est limitée à 7m pour le rehaussement de bâtiments existants. En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Extensions et annexes

La hauteur des extensions est limitée à 7m ; en cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure, la hauteur est limitée à celle du bâtiment préexistant. Pour les extensions ou parties d'extension situées à moins de 3m de la limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 m pour les murs gouttereaux et à 4,50 m pour les pignons.

La hauteur des annexes est limitée à 7m à l'exception de celles édifiées sur les limites séparatives pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 m pour les murs gouttereaux et à 4,50 m pour les pignons.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

UB 2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

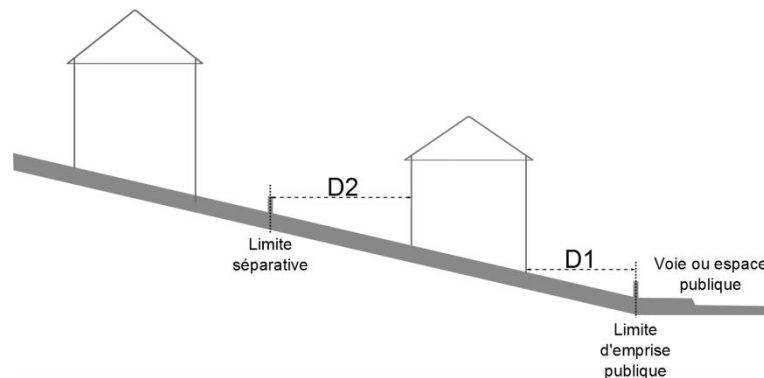
Mode de calcul

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.



Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- à 15m minimum de l'axe de la RD10 pour les constructions à usage d'habitation ;
- à 10m minimum de l'axe de la RD10 pour les constructions n'ayant pas un usage d'habitation ;
- avec un recul minimum de 3 mètres pour les autres voies, quelle que soit la destination de la construction.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Extensions et annexes

Les règles d'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines sont identiques à celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies et emprises publiques, y compris celles liées à la RD10.

Exceptions

Une implantation différente peut être admise :

- pour les extensions situées dans le prolongement d'un bâti existant ou aménagements des constructions existantes édifiées avec un recul inférieur : le recul devra être égal ou supérieur à celui existant à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

UB 2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul :

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- soit sur la limite séparative ;
- soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Extensions et annexes

Les règles d'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines sont identiques à celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des limites séparatives.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

UB 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions nouvelles

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons orangés, jaunes, rouges ou gris ; les teintes bleues ou vertes sont interdites ; on se référera à la palette des façades fournie en annexe du rapport de présentation.

L'emploi de bardage est autorisé, sous réserve qu'il soit de teinte « bois naturel » ou choisie dans la même gamme que celle autorisée pour les enduits.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé. Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Constructions existantes

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, par exemple en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons orangés, jaunes, rouges ou gris ; les teintes bleues ou vertes sont interdites ; on se référera à la palette des façades fournie en annexe du rapport de présentation.

L'emploi de bardage est autorisé, sous réserve qu'il soit de teinte « bois naturel » ou choisie dans la même gamme que celle autorisée pour les enduits.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé. La pose de volets roulants en applique sur la façade est interdite. La mise en place de volets roulants intégrés à la maçonnerie ou posés sous linteau est autorisée. Dans ce cas, le masquage des coffres de volets roulants par des lambrequins en bois est recommandé.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

Exceptions

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement d'un bâtiment existant, un type de matériau de même type que celui pré-existant peut être admis. Les teintes employées devront alors être dans la mesure du possible en harmonie avec l'environnement local.

UB 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35% ; les constructions peuvent présenter une toiture terrasse sur 20 % maximum de leur emprise au sol, le reste devant être abrité par une toiture de pente comprise entre 27 et 35%.

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué de type tuile canal, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Constructions existantes

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué de type tuile canal, de teinte rouge. Le panachage (matériau et teinte) est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Toutefois, dans le cas d'une extension dont la toiture se situe en continuité de celle du bâtiment préexistant, les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception :

- des vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés.

Exceptions

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

UB 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

D'une manière générale, on cherchera à associer des éléments végétaux à tous les types de clôtures.

Clôtures édifiées en façade sur rue

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- clôture semi-opaque constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 m surmonté d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m. Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales et arrière

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- clôture semi-opaque constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 m surmonté d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 m. Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief).

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Des prescriptions spéciales (hauteur maximum, transparence des clôtures) pourront être imposées pour des raisons de sécurité à l'approche des embranchements routiers et à des voies ferrées.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

Si la clôture se situe en secteur inondable, celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seules les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées en cas d'extension d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

UB 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent de préférence être non visibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent dans la mesure du possible faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Constructions nouvelles

Les toitures et façades végétalisées sont autorisées sous réserve de justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle.

Constructions existantes

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature du bâtiment ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes.

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

UB 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Pour les **éléments de paysage de type « alignement d'arbres » et « haies »** identifiés sur le plan de zonage, la structure de la plantation doit être préservée : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

- exploitation et gestion agricoles ou environnementales,
- contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

UB 2.3.2 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Le calcul des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables s'applique pour les unités foncières privatives et ne prend pas en compte les espaces verts collectifs créés lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% de l'unité foncière privative.

UB 2.4 STATIONNEMENT

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

UB 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

UB 3.2 DESERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins) sont privilégiés. Ils sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Défense incendie

Toutes les constructions et installations nouvelles doivent pouvoir être défendues contre l'incendie, par les équipements adaptés à la nature et à l'importance du projet et suivant la réglementation en vigueur.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONE UP

UP 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone UP est destinée à accueillir en priorité des équipements et services publics.

UP 1.1 CONDITIONS D'AUTORISATION ET INTERDICTION SELON LES DESTINATIONS DES SOLS ET DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous conditions
Habitation	Logement			X	Sous réserve d'être lié au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone, ou d'être un logement communal
	Hébergement			X	Sous réserve d'être lié aux activités scolaires et périscolaires
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X	Sous réserve d'être compatible avec les activités autorisées dans la zone
	Restauration			X	Sous réserve d'être compatible avec les activités autorisées dans la zone
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Toutes		X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau			X	Sous réserve d'être compatible avec les activités autorisées dans la zone
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Toutes	X			

UP 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

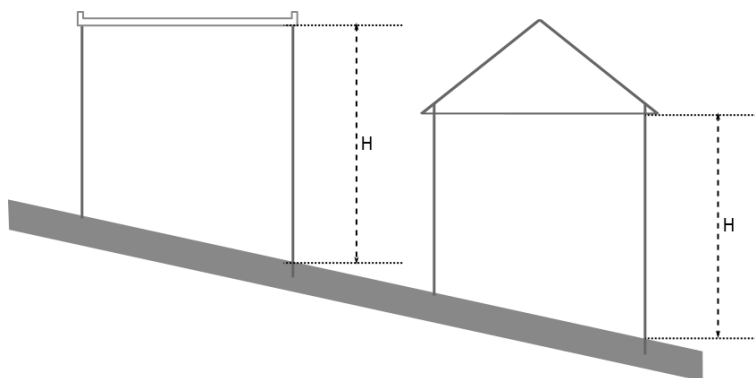
UP 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UP 2.1.1 Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions nouvelles

La hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres.

Constructions existantes

La hauteur est limitée à 7m pour le rehaussement de bâtiments existants. En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Extensions et annexes

La hauteur des extensions est limitée à 7m ; en cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure, la hauteur est limitée à celle du bâtiment préexistant.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

UP 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

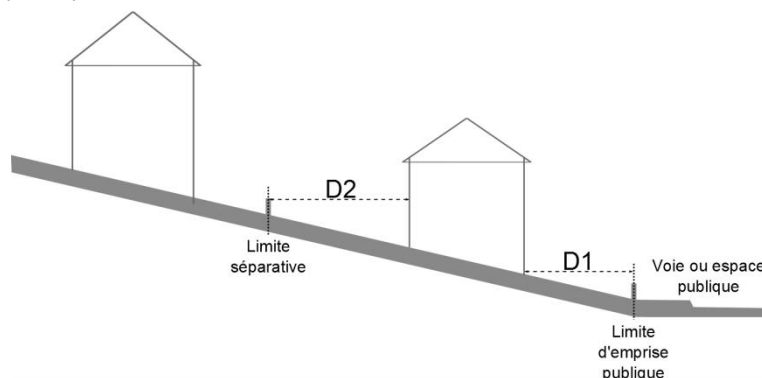
Mode de calcul

Cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction pour un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.



Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur la limite séparative ;
- soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Extensions et annexes

Les règles d'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines sont identiques à celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies et emprises publiques.

Exceptions

Une implantation différente peut être admise :

- pour les extensions situées dans le prolongement d'un bâti existant ou aménagements des constructions existantes édifiées avec un recul inférieur : le recul devra être égal ou supérieur à celui existant à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

UP 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction pour un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- soit sur la limite séparative ;
- soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Extensions et annexes

Les règles d'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines sont identiques à celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des limites séparatives.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

UP 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UP 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures****Constructions nouvelles**

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons orangés, jaunes, rouges ou gris ; les teintes bleues ou vertes sont interdites ; on se référera à la palette des façades fournie en annexe du rapport de présentation.

L'emploi de bardage est autorisé, sous réserve qu'il soit de teinte « bois naturel » ou choisie dans la même gamme que celle autorisée pour les enduits.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé. Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Constructions existantes

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, par exemple en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons orangés, jaunes, rouges ou gris ; les teintes bleues ou vertes sont interdites ; on se référera à la palette des façades fournie en annexe du rapport de présentation.

L'emploi de bardage est autorisé, sous réserve qu'il soit de teinte « bois naturel » ou choisie dans la même gamme que celle autorisée pour les enduits.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé. La pose de volets roulants en applique sur la façade est interdite. La mise en place de volets roulants intégrés à la maçonnerie ou posés sous linteau est autorisée. Dans ce cas, le masquage des coffres de volets roulants par des lambrequins est recommandé.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

Exceptions

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement d'un bâtiment existant, un type de matériau de même type que celui préexistant peut être admis. Les teintes employées devront alors être dans la mesure du possible en harmonie avec l'environnement local.

Sur justification technique ou esthétique, l'emploi d'un matériau différent peut être autorisé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

UP 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35% ; les constructions peuvent présenter une toiture terrasse sur 20 % maximum de leur emprise au sol, le reste devant être abrité par une toiture de pente comprise entre 27 et 35%.

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué de type tuile canal, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Constructions existantes

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué de type tuile canal, de teinte rouge. Le panachage (matériau et teinte) est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Toutefois, dans le cas d'une extension dont la toiture se situe en continuité de celle du bâtiment préexistant, les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception :

- des vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés.

Exceptions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique ou esthétique.

UP 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

D'une manière générale, on cherchera à associer des éléments végétaux à tous les types de clôtures.

Clôtures édifiées en façade sur rue

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- clôture semi-opaque constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 m surmonté d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m. Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales et arrière

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- clôture semi-opaque constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 m surmonté d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 m. Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief).

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Des prescriptions spéciales (hauteur maximum, transparence des clôtures) pourront être imposées pour des raisons de sécurité à l'approche des embranchements routiers et à des voies ferrées.

Autour des équipements d'intérêt collectif et services publics nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées en cas d'extension d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

UP 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UP 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Pour les **éléments de paysage de type « alignement d'arbres » et « Canaux et ripisylve associée (La Busquère) »** identifiés sur le plan de zonage, la structure de la plantation doit être préservée : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

- exploitation et gestion agricoles ou environnementales,
- contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

En ce qui concerne les fossés et canaux, les écoulements d'eau doivent être maintenus.

Pour les **éléments de paysage de type « Groupe de platanes devant l'église »**, on se référera avant toute intervention au classement dont ils font l'objet.

UP 2.4 STATIONNEMENT

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

UP 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UP 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

UP 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins) sont privilégiés. Ils sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Défense incendie

Toutes les constructions et installations nouvelles doivent pouvoir être défendues contre l'incendie, par les équipements adaptés à la nature et à l'importance du projet et suivant la réglementation en vigueur.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

1AU 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone 1AU se compose de secteurs à usage principal d'habitation, de commerces et services, suffisamment équipés à leur périphérie immédiate.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le présent P.L.U. Celles-ci précisent en particulier les secteurs pour lesquels les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, et ceux où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

On distingue :

- Le secteur 1AUa où les constructions sont possibles avant 2020 ;
- Le secteur 1AUb où les constructions sont possibles à partir de 2020.

1AU 1.1 CONDITIONS D'AUTORISATION ET INTERDICTION SELON LES DESTINATIONS DES SOLS ET DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous conditions
Habitation	Logement		X		
	Stationnement isolé des caravanes				
	Hébergement	X			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	Autorisé sous réserve d'être compatible avec le voisinage d'habitations
	Hébergement hôtelier et touristique			X	Seuls sont autorisés les hébergements de type hôtel, chambres d'hôtes, gîtes ruraux et locations saisonnières
	Cinéma	X			

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Equipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Toutes	X			

1AU 1.2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération de plus de 10 logements devra comprendre au moins un logement locatif social ou destiné à l'accession à la propriété par tranche de 10 logements.

1AU 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

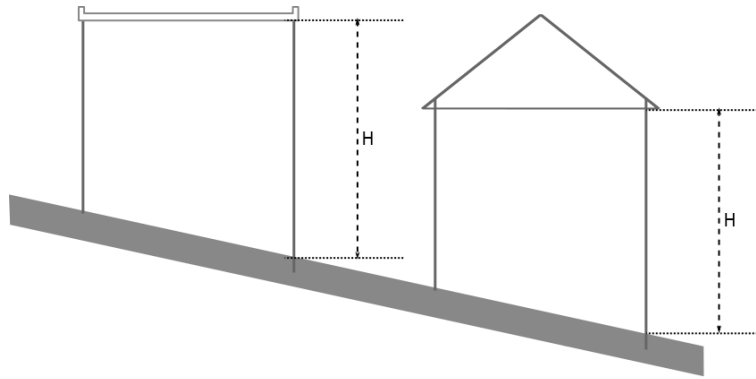
1AU 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 2.1.1 Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions nouvelles

La hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres.

Constructions existantes

La hauteur est limitée à 7m pour le rehaussement de bâtiments existants. En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Extensions et annexes

La hauteur des extensions est limitée à 7m ; en cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure, la hauteur est limitée à celle du bâtiment préexistant.

La hauteur des annexes est limitée à 7m à l'exception de celles édifiées sur les limites séparatives pour lesquelles la hauteur est limitée à 3,50 m pour les murs gouttereaux et à 4,50 m pour les pignons.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

1AU 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le cas échéant, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

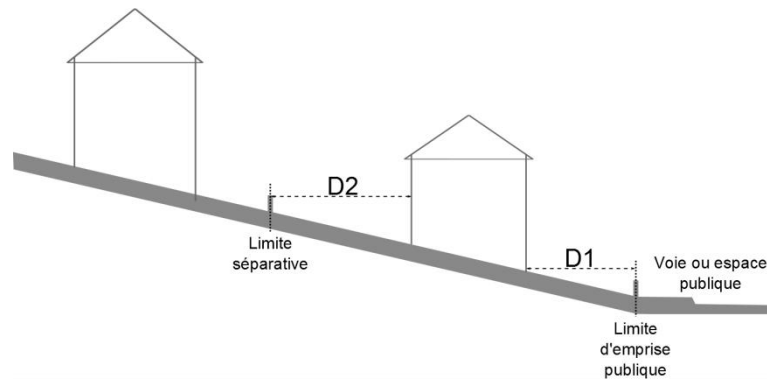
Mode de calcul

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.



Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle peut être implantée pour tous ses niveaux :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Extensions et annexes

Les règles d'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines sont identiques à celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des voies et emprises publiques.

Exceptions

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

1AU 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Le cas échéant, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Mode de calcul :

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- soit sur la limite séparative ;
- soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Extensions et annexes

Les règles d'implantation des extensions et des annexes à l'exception des piscines sont identiques à celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m des limites séparatives.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

1AU 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions nouvelles

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons orangers, jaunes, rouges ou gris ; les teintes bleues ou vertes sont interdites ; on se référera à la palette des façades fournie en annexe du rapport de présentation.

L'emploi de bardage est autorisé, sous réserve qu'il soit de teinte « bois naturel » ou choisie dans la même gamme que celle autorisée pour les enduits.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé. Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Constructions existantes

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons orangers, jaunes, rouges ou gris ; les teintes bleues ou vertes sont interdites ; on se référera à la palette des façades fournie en annexe du rapport de présentation.

L'emploi de bardage est autorisé, sous réserve qu'il soit de teinte « bois naturel » ou choisie dans la même gamme que celle autorisée pour les enduits.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé. La pose de volets roulants en applique sur la façade est interdite. La mise en place de volets roulants intégrés à la maçonnerie ou posés sous linteau est autorisée. Dans ce cas, le masquage des coffres de volets roulants par des lambrequins est recommandé.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception des vérandas pour lesquelles les façades entièrement vitrées sont autorisées.

1AU 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions nouvelles

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35% ; les constructions peuvent présenter une toiture terrasse sur 20 % maximum de leur emprise au sol, le reste devant être abrité par une toiture de pente comprise entre 27 et 35%.

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué de type tuile canal, de teinte rouge à rouge vieilli. Le panachage entre modèles et teintes de tuiles différents est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Constructions existantes

Les matériaux de couverture seront de type et d'épaisseur tuile en terre cuite avec un relief marqué de type tuile canal, de teinte rouge. Le panachage (matériau et teinte) est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Extensions et annexes

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes.

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception :

- des vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés.

Exceptions

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

1AU 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

Le cas échéant, les clôtures doivent être compatibles avec les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

D'une manière générale, on cherchera à associer des éléments végétaux à tous les types de clôtures.

Clôtures édifiées en façade sur rue

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- clôture semi-opaque constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 m surmonté d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m.

Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales et arrière

Les clôtures peuvent être de type :

- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- clôture semi-opaque constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 m surmonté d'un grillage, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 m. Les matériaux et teintes utilisés doivent être en harmonie avec celles du bâti voisin ; pour le soubassement, l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief).

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Des prescriptions spéciales (hauteur maximum, transparence des clôtures) pourront être imposées pour des raisons de sécurité à l'approche des embranchements routiers et à des voies ferrées.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

1AU 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Pour les **éléments de paysage de type « alignement d'arbres » et « haies »** identifiés sur le plan de zonage, la structure de la plantation doit être préservée : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

- exploitation et gestion agricoles ou environnementales,
- contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

1AU 2.3.2 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Le calcul des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables s'applique pour les unités foncières privatives et ne prend pas en compte les espaces verts collectifs créés lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 50% de l'unité foncière privative.

1AU 2.4 STATIONNEMENT

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

1AU 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le cas échéant, les voies nouvelles doivent être compatibles avec les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

1AU 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le cas échéant, les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), notamment en ce qui concerne le stockage et le rejet des eaux pluviales.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins) sont privilégiés. Ils sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Défense incendie

Toutes les constructions et installations nouvelles doivent pouvoir être défendues contre l'incendie, par les équipements adaptés à la nature et à l'importance du projet et suivant la réglementation en vigueur.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONE 2AU

La zone à urbaniser 2AU est une zone à vocation dominante d'habitat, services et commerces, actuellement non desservie par les réseaux et la voirie à sa périphérie immédiate ; elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation après 2020, après révision ou modification du P.L.U.

2AU 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les zones à urbaniser 2AU correspondent à des secteurs à vocation dominante d'habitat, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, dont la desserte par les réseaux et/ou les voiries est insuffisante pour les installations projetées, et qui seront ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.

Toute construction ou installation est interdite, à l'exception de celles à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2AU 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU 2-1 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU 2.1.1 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local.

La hauteur de clôture correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

Type de clôture

Les clôtures peuvent être de type :

- clôtures transparentes composées d'un grillage de teinte grise ou verte éventuellement posé sur une bordure ou planelle d'une hauteur maximale de 10cm. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1m80 ;
- clôtures végétales.

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

2AU 2-2 STATIONNEMENT

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

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

A 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les zones agricoles correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On distingue :

- les secteurs Aco à vocation de corridor écologique

et un « secteur de taille et capacité d'accueil limité » (STECAL) :

- Ah : STECAL à vocation d'hébergement lié aux activités du haras.

Une partie de la zone A est concernée par des aléas forts d'érosion de berge et / ou d'inondation, identifiés dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrain sur le bassin « Garonne moyenne », prescrit le 06/02/2018.

Au-delà des conditions d'usages des sols et destinations des constructions définies par les articles A 1.1 à A 1.3, sont interdits dans les secteurs soumis à ces aléas :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT D'ÉROSION DE BERGES :

- dans les zones exposées au recul des berges, les voies nouvelles sauf en cas d'impossibilité technique pour d'autre itinéraire ou la nécessité d'établir un itinéraire de bouclage et les bassins autres qu'à vocation technique,
- les bâtiments et ouvrages de toute nature, même provisoires,
- les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse, ...),
- les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et des eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment),
- tous rejets dans les zones sensibles au recul de berges,
- les terrassements et tous mouvements de terre créant un dénivelé définitif dépassant 0,5 mètre,
- les déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier des haies) et des fossés,
- la réhabilitation de bâtiment,
- la reconstruction de bâtiment sinistré si la cause du sinistre est directement liée au risque de mouvement,
- les établissements de secours (SDIS, gendarmerie, services municipaux susceptibles d'être mobilisés...),
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT INONDATION. CORRESPONDANT AUX CHAMPS D'EXPANSION DE CRUE :

- le stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau ou muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux (récipient étanche lesté ou fixé par exemple),
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger ou à accueillir à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite et les établissements recevant du public du premier groupe,
- toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...),
- la création de sous-sols,
- la construction de parkings silos,
- la réalisation de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés,
- la création de terrains de camping, de caravaning, de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que leur extension sauf dispositions particulières
- la création d'aires de grand passage,
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

A 1.1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

A 1.1.1 Usage des sols et destination des constructions autorisés sous conditions en zone A

Sont autorisés sous conditions précisées dans le présent article :

- les constructions agricoles nouvelles, les travaux, installations et extensions de constructions agricoles existantes sous réserve de respecter les distances d'éloignement avec les constructions à destination d'habitation prévues par la réglementation ;
- les constructions nouvelles et extensions sous réserve d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions nouvelles à destination de logement sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement ;
- le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la sous-destination finale appartienne à une des catégories suivantes : « Logement », « Hébergement hôtelier et touristique » ou « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A 1.1.2 Usage des sols et destination des constructions interdits en zone A

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions et changement de destination de bâtiments non mentionnés dans le paragraphe A 1.1.1 ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

A 1.2 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE ACO

A 1.2.1 Usage des sols et destination des constructions autorisés sous conditions en zone Aco

Sont autorisés sous conditions précisées dans le présent article :

- les constructions agricoles nouvelles, les travaux, installations et extensions de constructions agricoles existantes sous réserve de respecter les distances d'éloignement avec les constructions à destination d'habitation prévues par la réglementation et sous réserve d'être situés à moins de 50 m des voies suivantes :
 - Route départementale n°10 de Saint-Julien à Carbonne (Route du pont d'Ercus)
 - Voie communale n°3 de Lafitte-Vigordane à Salles (Chemin de Brouilh)
 - Voie communale n°4 de Fillon (Chemin du Fillon)
 - Voie communale n°6 de Martres à Carbonne (Chemin de Tutelle)
 - Voie communale n°21 du Fousseret à Salles (Route de St Elix)
 - Voie communale du n°21(E) Fousseret à Salles (Route de St Elix)
 - Chemin rural de Brouilh
 - Chemin de Laveran.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A 1.2.2 Usage des sols et destination des constructions interdits en zone Aco

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions et changement de destination de bâtiments non mentionnés dans le paragraphe A 1.2.1 ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

A 1.3 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AH (STECAL A VOCATION D'HEBERGEMENT LIE AUX ACTIVITES DU HARAS)

A 1.3.1 Usage des sols et destination des constructions autorisés sous conditions en zone Ah

Sont autorisés sous conditions précisées dans le présent article :

- les installations, constructions nouvelles, les travaux et extensions de constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A 1.3.2 Usage des sols et destination des constructions interdits en zone Ah

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions et changement de destination de bâtiments non mentionnés dans le paragraphe A 1.3.1 ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

A 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2. 1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1 Emprise au sol

Pour les secteurs A uniquement :

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation

Mode de calcul

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

Lorsque l'unité foncière supporte plusieurs bâtiments, l'emprise au sol considérée est la somme de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

Règle

L'emprise au sol des extensions est limitée à :

- 40% de la surface de plancher du bâtiment initial (surface mesurée à la date d'approbation du présent document) si celle-ci est inférieure ou égale à 80m² ;
- 30% de la surface de plancher du bâtiment initial si celle-ci est supérieure à 80m² (surface mesurée à la date d'approbation du présent document), dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document).

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50m² par construction dans la limite de 70m² d'emprise au sol totale pour l'ensemble des annexes situées sur la même unité foncière.

Autres constructions

Non règlementé

Pour les secteurs Aco uniquement :

Non règlementé

Pour les secteurs Ah : STECAL à vocation d'hébergement lié aux activités du haras

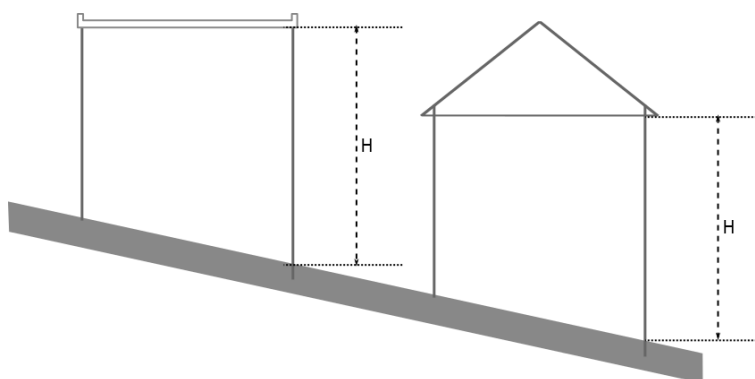
L'emprise au sol des constructions à usage d'hébergement touristique est limitée à 40 m² par construction, dans la limite de 400m² au total.

A 2.1.2 Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Pour les secteurs A uniquement

Constructions nouvelles

La hauteur ne doit pas dépasser :

- 10 m pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres pour les autres constructions.

Constructions existantes

La hauteur est limitée à :

- 10m pour le rehaussement de bâtiments existants à usage agricole ;
- 7 mètres pour le rehaussement des autres constructions.

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation

La hauteur des extensions est limitée à 7m ; en cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure, la hauteur est limitée à celle du bâtiment préexistant.

La hauteur des annexes est limitée à 4m au faitage (1 niveau).

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les bâtiments agricoles sur justification technique.

Pour les secteurs Aco uniquement

Constructions nouvelles

La hauteur ne doit pas dépasser 10 m pour les constructions à usage agricole ou forestier.

Constructions existantes

La hauteur est limitée à 10m pour le rehaussement de bâtiments existants à usage agricole ou forestier.

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

Pour le secteur Ah : STECAL à vocation d'hébergement lié aux activités du haras

La hauteur ne doit pas dépasser 4 m pour les constructions destinées à l'hébergement touristique.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

A 2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

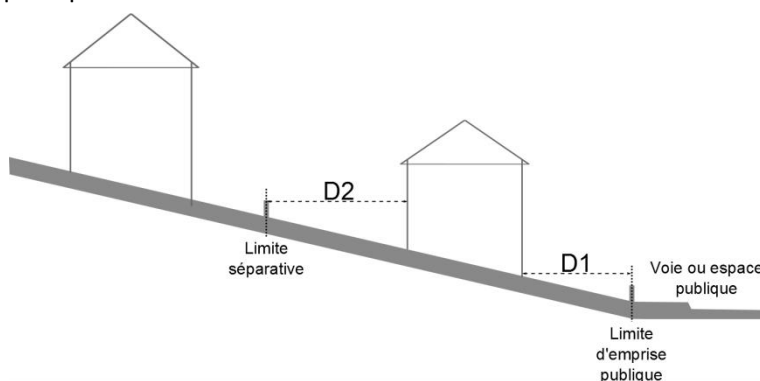
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

**Constructions nouvelles**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- à 35m de la voie ferrée pour les constructions à usage d'habitation ;
- à 20m de la voie ferrée pour les constructions n'ayant pas un usage d'habitation ;
- à 15m de l'axe de la RD10 pour les constructions à usage d'habitation ;
- à 10m de l'axe de la RD10 pour les constructions n'ayant pas un usage d'habitation ;
- avec un recul minimum de 5 mètres pour les autres voies et emprises publiques, quelle que soit la destination de la construction.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Extensions

Les règles qui s'appliquent pour les extensions sont les mêmes que celles qui s'appliquent aux constructions nouvelles.

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées :

- pour la réalisation d'une extension en prolongement du bâtiment existant si celui-ci est implanté à une distance moindre que celle précisées pour les constructions nouvelles ;
- en cas de contraintes techniques, celles-ci devant être liées à la topographie ou à la configuration de la parcelle ;

Un recul minimum peut néanmoins être imposé pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux publics.

Annexes

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées pour les annexes.

Un recul minimum peut néanmoins être imposé pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux publics.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3m des voies et emprises publiques, y compris celles liées à la RD10 ou à la voie ferrée.

Exceptions

Une implantation différente peut être admise pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

A 2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- soit sur la limite séparative ;
- soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Extensions

Toute extension peut être implantée :

- soit sur la limite séparative ;
- soit avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- soit dans le prolongement du bâti existant.

Annexes

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées pour les annexes.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

A 2.1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Pour les secteurs A et Aco**Mode de calcul

La distance est comptée horizontalement de tout point du premier bâtiment au point le plus proche du second bâtiment.

Annexes des bâtiments d'habitation

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 25m par rapport au bâtiment principal.

Pour le secteur Ah (STECAL à vocation d'hébergement lié aux activités du haras)

Les constructions destinées à l'hébergement touristique doivent être implantées à une distance maximale de 10m les unes par rapport aux autres.

A 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures**Constructions à destination agricole

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes en harmonie avec la palette des teintes des façades proposées en zones urbaines ou à urbaniser et annexée au rapport de présentation.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Autres constructions

Les règles qui s'appliquent sont identiques à celles relatives aux constructions de même type situées en zone UB.

Exceptions

Les serres agricoles ne sont pas soumises aux règles relatives aux caractéristiques des façades et ouvertures.

A 2.2.2 Caractéristiques des toitures**Pour les secteurs A et Aco**Constructions à destination agricole

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35%.

Les matériaux et teintes doivent être en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes rouges foncées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Autres constructions

Les règles qui s'appliquent sont identiques à celles relatives aux constructions de même type situées en zone UB.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Extensions des bâtiments d'habitation

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions existantes à usage d'habitation.

Toutefois, dans le cas d'une extension dont la toiture se situe en continuité de celle du bâtiment préexistant, les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal (pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Annexes des bâtiments d'habitation

Les annexes sont soumises aux mêmes règles que celles qui s'appliquent pour les constructions nouvelles, à l'exception :

- des vérandas pour lesquelles les toitures transparentes ou translucides sont autorisées ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pour lesquelles une pente de toiture et des matériaux de couverture différents pourront être autorisés.

Pour le secteur Ah : STECAL à vocation d'hébergement lié aux activités du haras

Les matériaux et teintes doivent être en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes rouges foncées.

Exceptions

Les serres agricoles ne sont pas soumises aux règles relatives aux caractéristiques des toitures.

Une pente de toiture et des matériaux de couverture différents peuvent être autorisés pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

A 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

D'une manière générale, les clôtures de type végétal et l'association d'éléments végétaux aux autres types de clôtures sont privilégiées.

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief).

De plus, pour les secteurs A et Ah (STECAL à vocation d'hébergement lié aux activités du haras) uniquement

Les clôtures doivent être de type :

- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m.

De plus, pour les secteurs Aco uniquement

Les clôtures doivent être suffisamment perméables pour permettre la circulation de la faune sauvage.

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Des prescriptions spéciales (hauteur maximum, transparence des clôtures) pourront être imposées pour des raisons de sécurité à l'approche des embranchements routiers et à des voies ferrées.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

Si la clôture se situe en secteur inondable, celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seules les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées dans le cas d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

A 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Pour les **éléments de paysage de type « alignement d'arbres » et « haies »** identifiés sur le plan de zonage, la structure de la plantation doit être préservée : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

- exploitation et gestion agricoles ou environnementales,
- contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

Pour les **éléments de paysage de type « arbre isolé »**, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ;
- les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence, implanté dans la même parcelle cadastrale.

A 2.4 STATIONNEMENT

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

A 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit ; les accès existants ne peuvent être déplacés que s'ils ne présentent pas une cause d'insécurité tant pour les usagers de la voie que ceux de l'accès.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

A 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles produisant des eaux usées doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins) sont privilégiés. Ils sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation agricole, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Défense incendie

Toutes les constructions et installations nouvelles doivent pouvoir être défendues contre l'incendie, par les équipements adaptés à la nature et à l'importance du projet et suivant la réglementation en vigueur.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONE AJ

AJ 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les zones AJ correspondent au secteur des « jardins du Volvestre », à vocation agricole intégrant une dimension d'économie sociale et solidaire (exploitation de maraîchage biologique gérée par une association qui emploie des adultes en réinsertion et commercialise ses produits sous la forme de paniers de légumes à un réseau d'adhérents). De ce fait, les besoins de la structure présentent des spécificités liées à son fonctionnement.

Une partie de la zone AJ est concernée par des aléas forts d'érosion de berge et / ou d'inondation, identifiés dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrain sur le bassin « Garonne moyenne », prescrit le 06/02/2018.

Au-delà des conditions d'usages des sols et destinations des constructions définis par l'article AJ1.1, sont interdits dans les secteurs soumis à ces aléas :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT D'ÉROSION DE BERGES :

- dans les zones exposées au recul des berges, les voies nouvelles sauf en cas d'impossibilité technique pour d'autre itinéraire ou la nécessité d'établir un itinéraire de bouclage et les bassins autres qu'à vocation technique,
- les bâtiments et ouvrages de toute nature, même provisoires,
- les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse, ...),
- les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et des eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment),
- tous rejets dans les zones sensibles au recul de berges,
- les terrassements et tous mouvements de terre créant un dénivelé définitif dépassant 0,5 mètre,
- les déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier des haies) et des fossés,
- la réhabilitation de bâtiment,
- la reconstruction de bâtiment sinistré si la cause du sinistre est directement liée au risque de mouvement,
- les établissements de secours (SDIS, gendarmerie, services municipaux susceptibles d'être mobilisés...),
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT INONDATION. CORRESPONDANT AUX CHAMPS D'EXPANSION DE CRUE :

- le stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau ou muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux (réceptacle étanche lesté ou fixé par exemple),
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger ou à accueillir à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes ou des

personnes vulnérables, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite et les établissements recevant du public du premier groupe,

- toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...),
- la création de sous-sols,
- la construction de parkings silos,
- la réalisation de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés,
- la création de terrains de camping, de caravanning, de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que leur extension sauf dispositions particulières
- la création d'aires de grand passage,
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

AJ 1.1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AJ

AJ 1.1.1 Usage des sols et destination des constructions autorisés sous conditions en zone AJ

Sont autorisés sous conditions précisées dans le présent article :

- les constructions agricoles nouvelles, les travaux, installations et extensions de constructions agricoles existantes sous réserve de respecter les distances d'éloignement avec les constructions à destination d'habitation prévues par la réglementation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

AJ 1.1.2 Usage des sols et destination des constructions interdits en zone AJ

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions et changement de destination de bâtiments non mentionnés dans le paragraphe AJ 1.1.1 ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

AJ 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

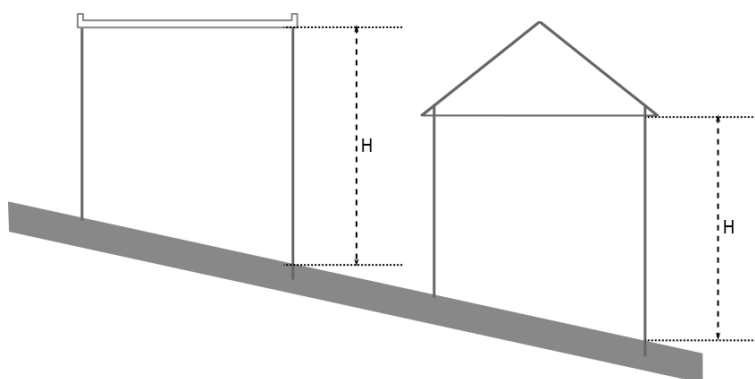
AJ 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AJ 2.1.2 Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Constructions nouvelles, constructions existantes et extensions

La hauteur ne doit pas dépasser :

- 10 m pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres pour les autres constructions.

Exceptions

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

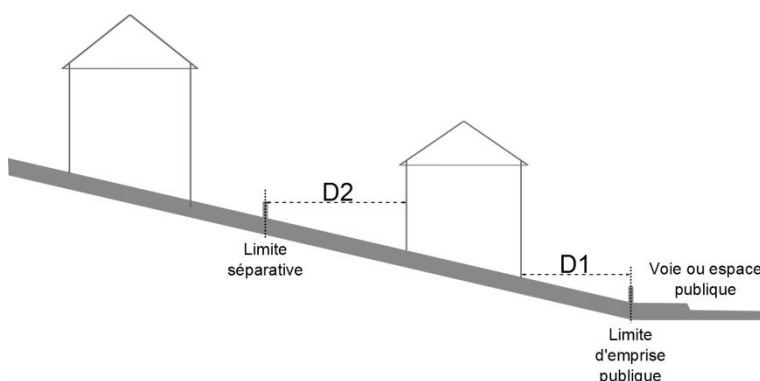
AJ 2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.



Constructions nouvelles, constructions existantes et extensions

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 3 mètres.

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Exceptions

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées pour les extensions.

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

AJ 2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul :

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles, constructions existantes et extensions

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 3 mètres.

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Exceptions

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées pour les extensions.

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

AJ 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AJ 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions à destination agricole

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes en harmonie avec la palette des teintes des façades proposées en zones urbaines ou à urbaniser et annexée au rapport de présentation.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Autres constructions

Les règles qui s'appliquent sont identiques à celles relatives aux constructions de même type situées en zone UB.

Exceptions

Les serres agricoles ne sont pas soumises aux règles relatives aux caractéristiques des façades et ouvertures.

AJ 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Constructions à destination agricole

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35%.

Les matériaux et teintes doivent être en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes rouges foncées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Autres constructions

Les règles qui s'appliquent sont identiques à celles relatives aux constructions de même type situées en zone UB.

Exceptions

Les serres agricoles ne sont pas soumises aux règles relatives aux caractéristiques des toitures.

Une pente de toiture et des matériaux de couverture différents peuvent être autorisés pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

AJ 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être de type :

- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief).

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Des prescriptions spéciales (hauteur maximum, transparence des clôtures) pourront être imposées pour des raisons de sécurité à l'approche des embranchements routiers et à des voies ferrées.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

Si la clôture se situe en secteur inondable, celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seules les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

AJ 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AJ 2.3.1 Protection de sites, paysage ou secteurs pour des motifs écologiques

Pour les **éléments de paysage de type « alignement d'arbres »** identifiés sur le plan de zonage, la structure de la plantation doit être préservée : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants :

- exploitation et gestion agricoles ou environnementales,
- contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

AJ 2.4 STATIONNEMENT

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

AJ 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AJ 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit ; les accès existants ne peuvent être déplacés que s'ils ne présentent pas une cause d'insécurité tant pour les usagers de la voie que ceux de l'accès.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

AJ 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles produisant des eaux usées doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins) sont privilégiés. Ils sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation agricole, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Défense incendie

Toutes les constructions et installations nouvelles doivent pouvoir être défendues contre l'incendie, par les équipements adaptés à la nature et à l'importance du projet et suivant la réglementation en vigueur.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

N 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers, à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue :

- les secteurs Nco à vocation de corridor écologique ;
- les secteurs Nzh correspondant à des zones humides ;
- les secteurs Nj à vocation de jardins familiaux ;
- les secteurs NI à vocation de loisirs, qui correspond aux espaces situés à l'ouest de la zone à vocation d'équipement publics, à préserver pour sa qualité paysagère et à mettre en valeur en lui affectant une vocation de loisirs.

Une partie des zones Nco et Nzh sont concernées par des aléas forts d'érosion de berge et / ou d'inondation, identifiés dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrain sur le bassin « Garonne moyenne », prescrit le 06/02/2018.

Au-delà des conditions d'usages des sols et destinations des constructions définis par les articles N 1.1 à N 1-5, sont interdits dans les secteurs soumis à ces aléas :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT D'ÉROSION DE BERGES :

- dans les zones exposées au recul des berges, les voies nouvelles sauf en cas d'impossibilité technique pour d'autre itinéraire ou la nécessité d'établir un itinéraire de bouclage et les bassins autres qu'à vocation technique,
- les bâtiments et ouvrages de toute nature, même provisoires,
- les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse, ...),
- les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et des eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment),
- tous rejets dans les zones sensibles au recul de berges,
- les terrassements et tous mouvements de terre créant un dénivelé définitif dépassant 0,5 mètre,
- les déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier des haies) et des fossés,
- la réhabilitation de bâtiment,
- la reconstruction de bâtiment sinistré si la cause du sinistre est directement liée au risque de mouvement,
- les établissements de secours (SDIS, gendarmerie, services municipaux susceptibles d'être mobilisés...),

- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ALEA FORT INONDATION. CORRESPONDANT AUX CHAMPS D'EXPANSION DE CRUE :

- le stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants, sauf si le site de stockage est placé hors d'eau ou muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux (récipient étanche lesté ou fixé par exemple),
- les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques,
- toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger ou à accueillir à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes ou des personnes vulnérables, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite et les établissements recevant du public du premier groupe,
- toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...),
- la création de sous-sols,
- la construction de parkings silos,
- la réalisation de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés,
- la création de terrains de camping, de caravaning, de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que leur extension sauf dispositions particulières
- la création d'aires de grand passage,
- toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit.

N 1.1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N

N 1.1.1 Usage des sols et destination des constructions autorisés en zone N

Sont autorisés :

- les constructions à destination d'exploitation forestière nouvelles, les travaux, installations et extensions de constructions à destination d'exploitation forestière existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N 1.1.2 Usage des sols et destination des constructions interdits en zone N

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions et changement de destination de bâtiments non mentionnés dans le paragraphe N 1.1.1 ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

N 1.2 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NCO

N 1.2.1 Usage des sols et destination des constructions autorisés en zone Nco

Sont autorisées :

- les installations à destination d'équipements sportifs sous réserve qu'elles soient liées à la mise en valeur des bords de Garonne et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N 1.2.2 Usage des sols et destination des constructions interdits en zone Nco

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions et changement de destination de bâtiments non mentionnés dans le paragraphe N 1.2.1 ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

N 1.3 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NZH

N 1.3.1 Usage des sols et destination des constructions autorisés en zone Nzh

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N 1.3.2 Usage des sols et destination des constructions interdits en zone Nzh

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions et changement de destination de bâtiments non mentionnés dans le paragraphe N 1.3.1 ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les affouillements du sol.

N 1.4 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NJ

N 1.4.1 Usage des sols et destination des constructions autorisés en zone Nj

Sont autorisées :

- les installations et constructions nouvelles de type abri de jardin à destination d'exploitation agricole, ainsi que les travaux sur les constructions existantes à destination d'exploitation agricole sous conditions précisées dans les articles suivants du règlement et sous réserve d'être nécessaires à la mise en culture de la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N 1.4.2 Usage des sols et destination des constructions interdits en zone Nj

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions et changement de destination de bâtiments non mentionnés dans le paragraphe N 1.4.1 ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

N 1.5 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE NL**N 1.5.1 Usage des sols et destination des constructions autorisés en zone NL**

Sont autorisées :

- les installations à destination d'équipements sportifs ou destinées à la mise en valeur de la zone, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N 1.5.2 Usage des sols et destination des constructions interdits en zone NL

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions et changement de destination de bâtiments non mentionnés dans le paragraphe N 1.5.1 ;
- Le stationnement isolé des caravanes.

N 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****N 2.1.1 Emprise au sol****Mode de calcul**

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

Lorsque l'unité foncière supporte plusieurs bâtiments, l'emprise au sol considérée est la somme de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

Pour les secteurs N uniquement

Non règlementé

Pour les secteurs Nco uniquement**Constructions à destination forestière**

Non règlementé

Autres constructions et installations

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 m² par construction, dans la limite de 80m² au total.

Pour les secteurs Nj uniquement

L'emprise au sol des constructions à usage d'abri de jardin est limitée à 5 m² par construction, dans la limite de 50m² au total pour l'ensemble de la zone Nj.

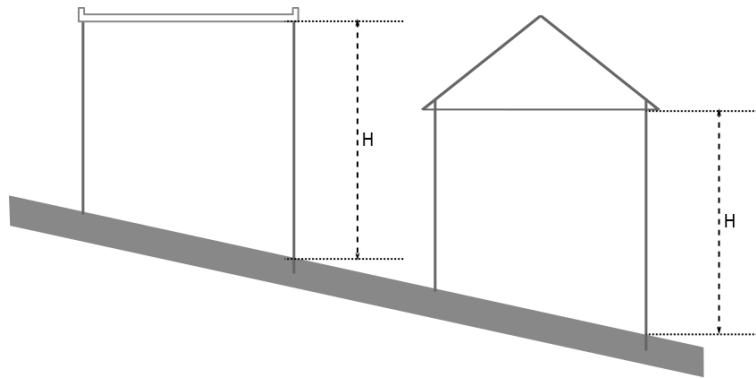
Pour les secteurs NI uniquement

La création d'aires de stationnement non imperméabilisées est autorisée dans la limite de 500m² pour l'ensemble de la zone NI.

N 2.1.1 Volumétrie - Hauteur**Mode de calcul**

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

**Constructions nouvelles et constructions existantes**

La hauteur ne doit pas dépasser :

- 7 mètres pour les constructions à usage forestier ;
- 4 mètres pour les autres constructions.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

N 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

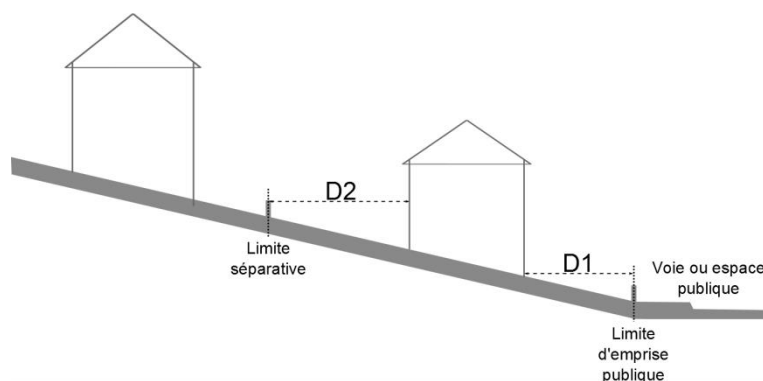
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.



Constructions nouvelles et extensions

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux :

- à 20m de la voie ferrée ;
- à 10m de l'axe de la RD10 ;
- avec un recul minimum de 5 mètres pour les autres voies et emprises publiques.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Exceptions

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées pour les extensions et les bâtiments d'une superficie inférieure à 20m² ; un recul minimum peut néanmoins être imposé pour des raisons de sécurité ou pour permettre l'exécution de travaux publics.

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

N 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles et extensions

Toute construction doit être implantée :

- soit sur la limite séparative ;
- soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Exceptions

Des règles d'implantation différentes peuvent être accordées pour les extensions.

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

N 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes en harmonie avec la palette des teintes des façades proposées en zones urbaines ou à urbaniser et annexée au rapport de présentation.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

N 2.2.2 Caractéristiques des toitures

La pente de la toiture doit être comprise entre 27 et 35%.

Les matériaux et teintes doivent être en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Sont privilégiées les teintes rouges foncées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés sur le même plan que la toiture.

Exceptions

Une pente de toiture et des matériaux de couverture différents peuvent être autorisés pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

N 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Rehaussement de clôtures

Le rehaussement de clôtures est autorisé sous réserve :

- que les hauteurs finales des différents éléments de la clôture (hauteur du soubassement éventuel, hauteur totale) ne dépassent pas les gabarits définis précédemment ;
- que la rehausse soit réalisée dans un matériau identique à l'existant ou que son aspect final soit strictement identique (teinte, relief).

De plus, pour les secteurs N, Nj et NI

Les clôtures doivent être de type :

- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m.

De plus, pour les secteurs Nco et Nz h uniquement

Pour les **éléments de paysage de type « corridors écologiques »** identifiés sur le plan de zonage, les clôtures devront être suffisamment perméables pour permettre la circulation de la faune sauvage.

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Des prescriptions spéciales (hauteur maximum, transparence des clôtures) pourront être imposées pour des raisons de sécurité à l'approche des embranchements routiers et à des voies ferrées.

Autour des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

Si la clôture se situe en secteur inondable, celle-ci doit permettre l'écoulement des eaux en cas de crue : seules les clôtures transparentes sont autorisées. La maille minimale sera de 150 x 150 mm.

Des caractéristiques différentes peuvent être autorisées dans le cas d'une clôture existante à la date d'approbation du P.L.U. : les extensions en continuité sont autorisées selon les mêmes caractéristiques que la clôture initiale.

N 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 2.3.1 PROTECTION DE SITES, PAYSAGE OU SECTEURS POUR DES MOTIFS ECOLOGIQUES

Les **éléments de paysage de type « boisement »** identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux prescriptions applicables aux « espaces boisés classés » tels que définis dans le code de l'urbanisme. En particulier, sont interdits les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable à l'exception des cas suivants :

- enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
- coupes et abattages encadrés par les procédures du code forestier.

Pour les **éléments de paysage de type « Canaux et ripisylve associée »** identifiés sur le plan de zonage, les canaux et la végétation associée doivent être préservés : la suppression ou la modification des éléments constitutifs sont soumises à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le site.

N 2.3.2 SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES

Pour les secteurs Nj uniquement

Mode de calcul

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts) ou recouvertes d'un revêtement perméable à l'air et à l'eau.

Règle

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 95% de l'unité foncière.

N 2.4 STATIONNEMENT

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

Pour le secteur NI uniquement

La création d'aire de stationnement est autorisée sous réserve de ne pas conduire à une imperméabilisation de la zone.

N 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit ; les accès existants ne peuvent être déplacés que s'ils ne présentent pas une cause d'insécurité tant pour les usagers de la voie que ceux de l'accès.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

N 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles produisant des eaux usées doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins) sont privilégiés. Ils sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation agricole ou forestière non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Défense incendie

Toutes les constructions et installations nouvelles doivent pouvoir être défendues contre l'incendie, par les équipements adaptés à la nature et à l'importance du projet et suivant la réglementation en vigueur.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

ZONE NG

NG 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone NG correspond aux espaces naturels du nord de la commune où l'exploitation de carrières est autorisée.

On distingue un secteur NGp, autorisant la création d'un parc photovoltaïque.

NG 1.1 CONDITIONS D'AUTORISATION ET INTERDICTION SELON LES DESTINATIONS DES SOLS ET DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous conditions
Habitation	Logement	X			
	Hébergement	X			
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X			
	Restauration	X			
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X			
	Cinéma	X			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	Les parcs photovoltaïques, y compris ceux construits sur l'eau, ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires à leur fonctionnement ne sont admis que dans le secteur NGp. Autres constructions : admises quel que soit le secteur

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous conditions
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacles	X			
	Equipements sportifs	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		
	Exploitation forestière		X		

NG 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NG 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

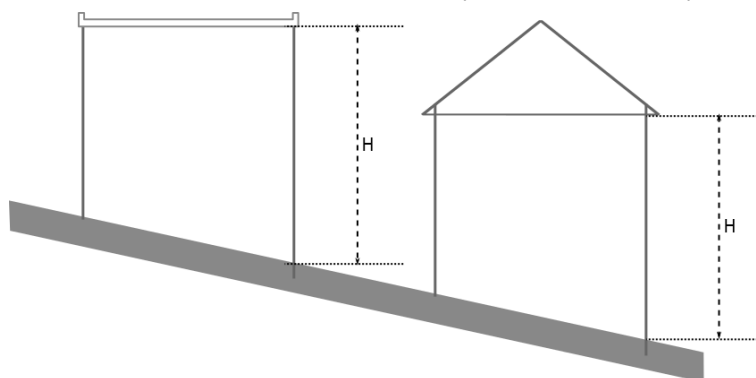
NG 2.1.1 – Volumétrie - Hauteur

Mode de calcul

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Pour les installations sur l'eau, la hauteur est mesurée à partir du niveau du plan d'eau.



Pour la zone NG uniquementConstructions nouvelles

La hauteur ne doit pas dépasser :

- 10 m pour les constructions destinées à l'industrie ;
- 7 mètres pour les autres constructions.

Constructions existantes

La hauteur est limitée à :

- 10m pour le rehaussement de bâtiments existants destinés à l'industrie ;
- 7 mètres pour le rehaussement des autres constructions.

En cas de reconstruction d'un bâtiment préexistant, la hauteur peut être conservée.

Pour le secteur NGp uniquement

La hauteur ne doit pas dépasser 6 m pour les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des parcs photovoltaïques.

Exceptions

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas limitée.

NG 2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

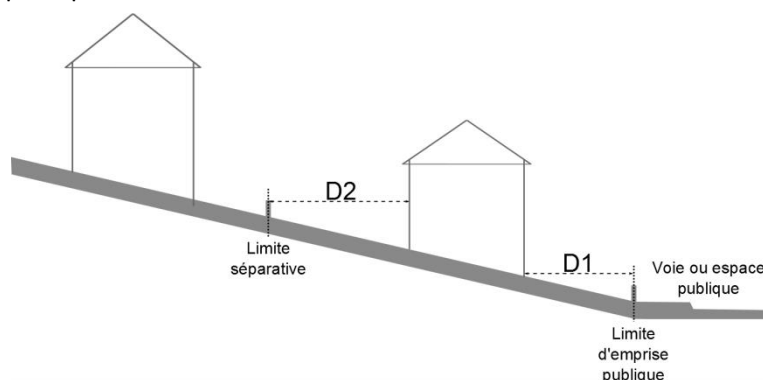
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Sauf mention spécifique, le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Sauf mention spécifique, pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

**Constructions nouvelles**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- à 35m de la voie ferrée pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- à 20m de la voie ferrée pour les constructions n'ayant pas un usage d'habitation ;

- à 15m de l'axe de la RD10 pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- à 10m de l'axe de la RD10 pour les constructions n'ayant pas un usage d'habitation ;
- avec un recul minimum de 5 mètres pour les autres voies et emprises publiques, quelle que soit la destination de la construction.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux voies et emprises publiques doit être conservée.

Excavations

Les bords des excavations des carrières autorisées doivent être tenus à 30m minimum de toutes les voies limitrophes ou intérieures à la zone.

Exceptions

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

NG 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Mode de calcul

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Constructions existantes

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de restauration d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives peut être conservée.

En cas de surélévation d'un bâtiment préexistant, l'implantation initiale par rapport aux limites séparatives doit être conservée.

Exceptions

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée.

NG 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NG 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

Constructions à usage d'habitation

Les règles qui s'appliquent sont identiques à celles relatives aux constructions de même type situées en zone UB.

Autres constructions

Les matériaux employés doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec le site et les bâtiments environnants.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

NG 2.2.2 Caractéristiques des toitures**Constructions à usage d'habitation**

Les règles qui s'appliquent sont identiques à celles relatives aux constructions de même type situées en zone UB.

En cas de réfection, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

Autres constructions

La pente de la toiture, les types et matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le site et les bâtiments environnants.

Exceptions

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront présenter des pentes et des matériaux de toiture différents sous réserve d'une justification technique.

NG 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures édifiées doivent être de type :

- clôture végétale d'une hauteur maximale de 2,00m ;
- clôture transparente constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Pour les **éléments de paysage de type « Corridors écologiques à restaurer après exploitation des gravières »** identifiés sur le plan de zonage, les clôtures doivent être rendues suffisamment perméables pour permettre la circulation de la faune sauvage hors durée d'exploitation des gravières.

Exceptions et cas particuliers

Lorsqu'elles sont édifiées le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau, les clôtures doivent permettre le travail d'entretien des berges.

Des prescriptions spéciales (hauteur maximum, transparence des clôtures) pourront être imposées pour des raisons de sécurité à l'approche des embranchements routiers et à des voies ferrées.

Autour des constructions et installations à destination d'industrie, ainsi que des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessitant des principes de sécurité spécifiques, un type et une hauteur de clôture différents peuvent être admis.

NG 2.3 STATIONNEMENT

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

NG 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**NG 3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est interdit ; les accès existants ne peuvent être déplacés que s'ils ne présentent pas une cause d'insécurité tant pour les usagers de la voie que ceux de l'accès.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

NG 3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles produisant des eaux usées doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe.

Les dispositifs permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins) sont privilégiés. Ils sont mis en œuvre sous la responsabilité des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et s'assurer de leur entretien régulier.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Toute installation agricole ou forestière non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Défense incendie

Toutes les constructions et installations nouvelles doivent pouvoir être défendues contre l'incendie, par les équipements adaptés à la nature et à l'importance du projet et suivant la réglementation en vigueur.

Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.