

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

COMMUNE DE LARRA



**P.L.U.**

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

4 – Partie réglementaire

4.1. Règlement écrit

1ère modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 23/01/23

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le  
17/02/2020

Approuvée le  
01/07/2021

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**4.1**



## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....	13
ZONE U.....	14
ZONE AU .....	27
ZONE A.....	37
ZONE N.....	47

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LARRA.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune de Larra est composé de quatre zones, chacune divisée en plusieurs secteurs :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :
  - o Ua : zone à vocation mixte avec une dominante d'habitation accompagnée de services à la population (commerces, artisanat, équipements publics, ...), correspond au noyau historique de la commune,
  - o Ub : extensions du centre historique assurant la mixité urbaine,
  - o Uba : extensions du centre historique couvert par le périmètre de protection des monuments historiques,
  - o Uc : secteurs pavillonnaires discontinus des noyaux urbains historiques,
  - o Ue : zone d'équipements publics,
- La zone à urbaniser « AU » qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme, elle est divisée en secteurs :
  - o 1AUa/1AUb/1AUc : zone d'habitat ayant vocation à être urbanisé à moyen terme,
  - o 2AU : zone d'habitat ayant vocation à être urbanisé à long terme,
  - o 2AUx : zone d'activité ayant vocation à être urbanisé à long terme,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, elle est divisée en secteurs :
  - o A : secteurs à dominante agricole,
  - o Ae : activités économiques dans la zone agricole,
  - o Ap : zone agricole protégée où toutes les constructions sont interdites,
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
  - o N : espaces naturels et forestiers,
  - o Ntvb : espaces naturels d'enjeu environnemental et paysager à préserver de toute construction,
  - o Nzh : zones humides
  - o Nc : zone destinée à l'implantation de box pour chevaux.

## **ARTICLE 3 : DEROGATION A L'ARTICLE R 151-21 ALINEA 3 DU CU**

« 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comptant plusieurs lots.

## **ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :



### ▪ *Des espaces boisés classés (EBC) à protéger ou conserver,*

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver ou à protéger sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



### ▪ *Des espaces boisés classés à créer,*

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les EBC identifiés le long de la RD 64B, les plantations de chênes et de frênes sont privilégiées.

Pour les EBC identifiés le long de la RD 29f, les plantations de chênes sont privilégiées.



### ▪ *Des emplacements réservés (ER),*

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.



▪ ***Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),***

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.



▪ ***Patrimoine bâti à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme),***

Les éléments bâtis identifiés comme patrimoine bâti ou secteur à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables,
- Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant,
- Sur les secteurs à protéger, les arbres remarquables présents ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.



▪ ***Patrimoine végétal et paysager à protéger (article L 151-19 du code de l'urbanisme),***

Les éléments de patrimoine végétal et paysager identifiés sur le document graphique pour des motifs d'ordre culturel ou historique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés est soumise à une déclaration préalable.



▪ ***Eléments de paysage à protéger (article L 151-23 du code de l'urbanisme),***

Les espaces contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage identifiés sur le document graphique pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Seuls les aménagements légers et les travaux d'entretien destinés à leur gestion ou à leur mise en valeur sont autorisés, notamment pour les cours d'eau.



Les éléments identifiés à ce titre ne peuvent faire l'objet d'arrachage ou de dessouchage. Néanmoins, dans le cas où un arrachage ou un dessouchage est justifié, une plantation sera réalisée sur un linéaire équivalent majoré de 30 % minimum par rapport au linéaire supprimé. De plus, les sujets devront être remplacés par des essences de la palette des essences située à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés est soumise à une déclaration préalable.



▪ ***Bâtiment agricole pouvant changer de destination***

Les bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une destination d'habitation ou de commerce et activité de service, sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

La présence des réseaux en capacité suffisante à proximité immédiate du bâtiment est une condition nécessaire au changement de destination.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



▪ ***Sentiers piétonnier et/ou itinéraires cyclable à créer***

Le règlement identifie des sentiers piétonniers et/ou les itinéraires cyclables à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS COMMUNES**

### **1) ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 152-3 du CU.

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

Elles doivent être limitées et faire l'objet d'une décision expresse de la collectivité.

## 2) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions des articles réglementaires de chaque zone, excepté sur les zones Ntvb et les espaces boisés classés.

## 3) RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

## 4) REGLEMENTATION THERMIQUE

Les constructions devront respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

# ARTICLE 6 : LEXIQUE

## Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle doit être dissociée de la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.



## **Emprise au sol**

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

## **Espaces de pleine terre**

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée ou en stationnement perméable

## **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture.

## **Hauteur**

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

## **Limites séparatives**

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



## Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent 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, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes 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 s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Voies et emprises publiques ou privées

La voie publique ou privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ARTICLE 7 : PALETTE DES MATERIAUX

### PALETTE DES MATERIAUX

### MIDI-TOULOUSAIN



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

## ARTICLE 8 : PALETTE DES ESSENCES VEGETALES

(Source : Arbres et arbustes de Pays, réalisation Arbres et Paysages d'Autan)

### Liste des Arbres

N°	Nom	Nom scientifique	Feuillage
1	Alisier torminal	Sorbus torminalis	Caducue
2	Aulne glutineux	Alnus glutinosa	Caducue
3	Bouleau verruqueux	Betula pendula	Caducue
4	Charme	Carpinus betulus	Marcescent
5	Châtaignier	Castanea saliva	Caducue
6	Chêne pédonculé	Quercus robur	Caducue
7	Chêne pubescent	Quercus pubescens	Marcescent
8	Chêne vert	Quercus ilex	Persistant
9	Erable champêtre	Acer campestre	Caducue
10	Erable plane	Acer platanoides	Caducue
11	Figuier	Ficus carica	Caducue
12	Frêne	Fraxinus excelsior	Caducue
13	Hêtre	Fagus sylvatica	Caducue
14	Merisier_	Prunus avium	Caducue
15	Micocoulier	Celtis australis	Caducue
16	Mûrier blanc	Morus alba	Caducue
17	Noyer commun	Juglans regia	Caducue
18	Orme caducue	Ulmus minor	Caducue
19	Peuplier noir	Populus nigra	Caducue
20	Pin parasol	Pinus pinea	Persistant
21	Platane	Platanus acerifolia	Caducue
22	Saule blanc	Salix alba	Caducue
23	Tilleul des bois	Tilia cordata	Caducue

Liste des Arbustes, Buissonnants, Lianes

N°	Nom	Nom scientifique	Feuillage
1	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	Caducue
2	Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Semi-persistant
3	Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	Persistant
4	Chèvrefeuille	<i>Lonicera periclymenum</i>	Caducue
5	Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	Caducue
6	Cornouïller	<i>Cornus sanguinea</i>	Caducue
7	Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Caducue
8	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europeus</i>	Caducue
9	Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	Caducue
10	Genévrier	<i>juniperus communis</i>	Persistant
11	Laurier noble	<i>Laurus nobilis</i>	Persistant
12	Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>	Persistant
13	Lierre	<i>Hedera helix</i>	Persistant
14	Lilas commun	<i>Syringa vulgaris</i>	Caducue
15	Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus</i>	Persistant
16	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Caducue
17	Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>	Caducue
18	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Caducue
19	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Caducue
20	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Caducue
21	Troène des bois	<i>Ligustrum vulgare</i>	Semi-persistant
22	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Caducue



# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## ZONE U

### A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Cinéma,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, excepté les bureaux,

⇒ *SECTEUR UE*

- Le changement de destination des bâtiments existants est interdit.

#### A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions du PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...) :

⇒ *SECTEUR UA*

- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,



- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les bureaux.

⇒ *SECTEURS UB, UBA ET UC*

- L'artisanat et le commerce de détail, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, et de 30% de surface de plancher supplémentaires pour les activités existantes occupant plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- L'hébergement hôtelier et touristique dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- La restauration dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

⇒ *SECTEUR UE*

- Les logements nouveaux à condition d'être nécessaire à une activité présente sur la zone.

### **A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières.

## B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### *B.1.a Recul et implantation des constructions*

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments à la date d'approbation du PLU, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée,
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions contiguës,

⇒ *SECTEUR UA*

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées en limite de l'emprise publique ou à l'alignement existant ou avec un recul identique à celui des constructions contiguës.

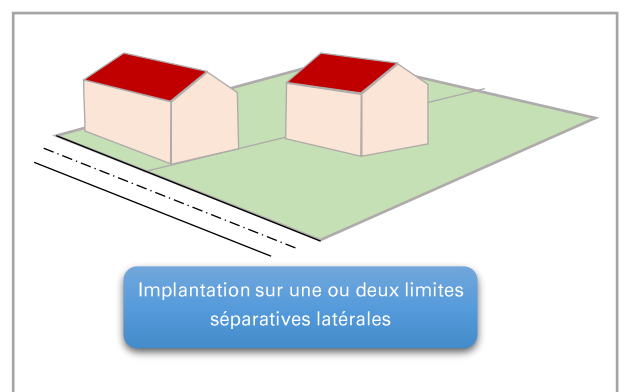
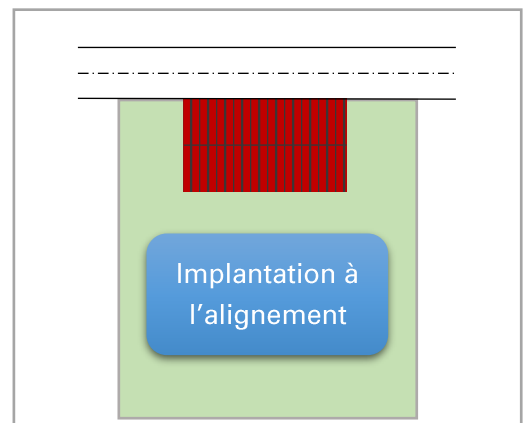
Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur recul initial.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle, excepté les piscines, doit s'implanter pour tous ses niveaux sur au moins une des limites séparatives latérales.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'1.5 mètre des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

Schémas de principe



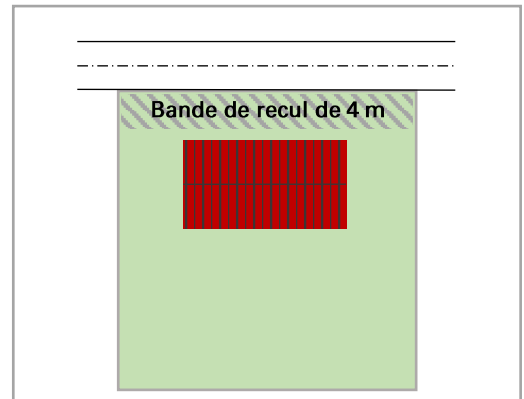
⇒ *SECTEURS UB ET UBA*

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions (hors annexes) doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Les annexes peuvent s'implanter en limite de l'emprise publique ou à l'alignement existant ou avec un recul identique à celui des constructions contiguës.

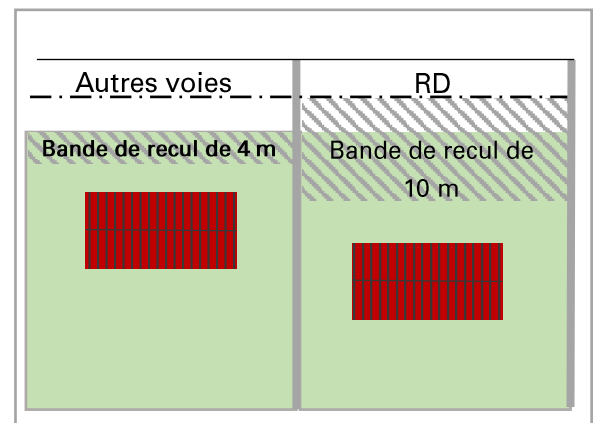
Schémas de principe



⇒ *SECTEUR UC*

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Routes départementales (excepté la RD 29F) :
  - o Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie,
- Autres voies et emprises publiques :
  - o Les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.



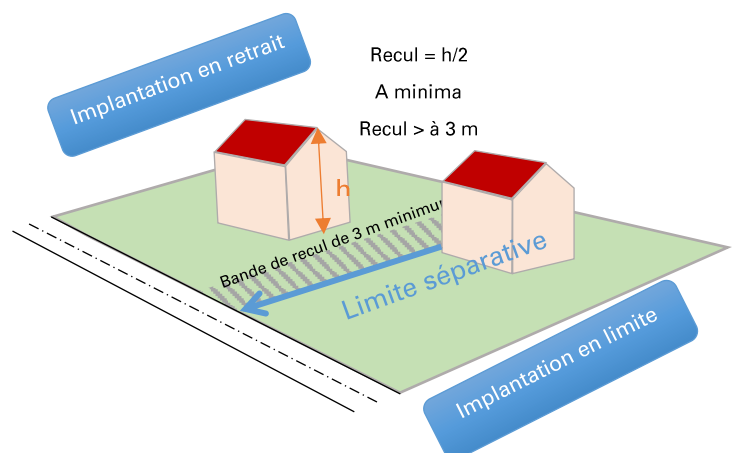
⇒ *SECTEURS UB ET UBA*

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle, y compris les annexes excepté les piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative latérale,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'1,5 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).





Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives de fond de parcelle.

- Implantation des constructions par rapport aux zones A ou N :

Pour les terrains en limite avec les zones A et N, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de la zone.

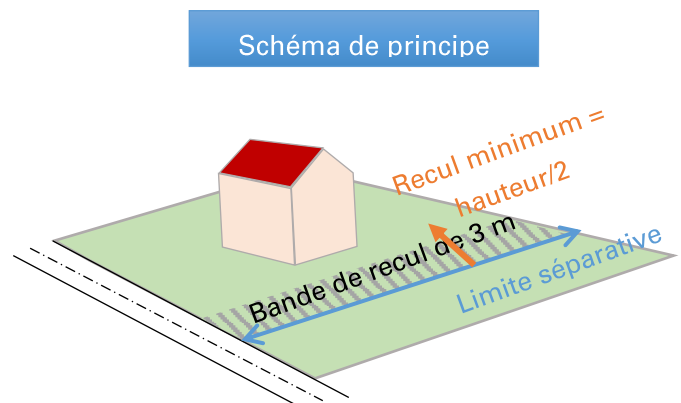
⇒ *SECTEUR UC*

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle, hors annexes et piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'1.5 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).



### ***B.1.b Hauteur des constructions***

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

La hauteur maximale des constructions nouvelles n'excédera pas 7 mètres sans dépasser le R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

⇒ *SECTEUR UB, UBA ET UC*

La hauteur maximale des annexes sera de 3 mètres.

### ***B.1.c Emprise au sol et densité***

⇒ *SECTEURS UB ET UBA*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines et les terrasses couvertes sont exclues dans le calcul de l'emprise au sol.

⇒ *SECTEUR UC*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines et les terrasses couvertes sont exclues dans le calcul de l'emprise au sol.



⇒ TOUS LES SECTEURS

Il est autorisé 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU :

- Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol maximale fixée par la règle,
- Dans le cas où l'évolution d'une construction existante à la date d'approbation du PLU entraînerait le dépassement de l'emprise au sol maximale fixée par la règle.

## **B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### ***B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

#### **Dispositions générales**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

#### **Volumes :**

⇒ SECTEURS UA ET UBA

Les volumes secondaires devront être traités avec le même soin et les mêmes matériaux que le bâti principal (pas de bac acier, ni de toitures terrasses).

#### **Toitures :**

⇒ TOUS LES SECTEURS

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être comprise entre 30 et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les parties secondaires en toiture (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.



Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les teintes de tuiles claires sont proscrites.

Les toitures devront être en tuiles de type « canal » ou similaire.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour la mise en place d'un toit végétalisé.

⇒ *SECTEUR UA*

70 % du faitage principal devra être parallèle aux voies et emprises publiques existantes et à créer.

⇒ *SECTEURS UA ET UBA*

Les couleurs des couvertures devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (art.8 des dispositions générales) établie par l'UDAP 31.

Les couvertures devront être en tuiles canal, ou tuiles à emboîtement de fort galbe de teinte rouge brun nuancé, selon de leur situation. La tuile romane est proscrite.

Les installations de panneaux solaires sur toiture doivent être réalisées sur des pans de toiture non directement visibles depuis le domaine public pris à l'aplomb de la construction et inscrits sans saillies dans le pan de la toiture (nonobstant des caractéristiques techniques propres à l'installation qui ne permettraient pas l'application de cette disposition).

Les débords de toiture devront être à chevrons et voliges apparents sans planche de rive, selon le caractère des bâtiments.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales devront être en zinc.

Les éléments techniques (sorties de toit à gaz/ou à poêle, ...) devront être intégrés aux bâtiments et dissimulés.

⇒ *SECTEURS UB ET UC*

La couleur des toitures devra être à dominante rouge.

- Façades :

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Les locaux et installation techniques (boîtiers, coffrets, armoire, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'utilisation des couleurs vives et foncées, notamment de la gamme du gris et du noir, est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.



Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal, les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ou d'aspect bois.

Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'autres matériaux de façade pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinant.

⇒ *SECTEUR UA*

La continuité des façades doit être respectée : alignement des ouvertures, préservation du cordon et de la corniche.

La modénature des façades existantes (chaînage d'angle, bandeaux ; encadrement, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés à l'identique.

Les teintes des façades devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (art.8 des dispositions générales) établie par l'UDAP 31.

⇒ *SECTEUR UA ET UBA*

Pour les bâtiments anciens traditionnels, toute la modénature existante (chaîne d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage, ...) devra être conservée et restaurée.

L'emploi du ciment est proscrit.

Les éléments techniques (pompes à chaleur, ...) devront être intégrés aux bâtiments et dissimulés.

- Menuiseries :

⇒ *SECTEURS UA ET UBA*

Les menuiseries et leurs occultations devront être réalisées en bois ou en métal peint. Les modèles traditionnels seront reproduits à l'identique pour les bâtiments anciens.

Les baies devront être plus hautes que larges, organisées en travées composées.

Les teintes des menuiseries devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (art.8 des dispositions générales) établie par l'UDAP 31.

Le blanc est proscrit.

### ***B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures***

Dispositions générales :

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Les murs seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composées d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.



Pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

Les poteaux liés à la construction de la clôture ou à la mise en place d'un portail ou portillon sont autorisée. Dans le cas de l'aménagement d'un portail d'un portail à vantaux, un mur d'une longueur de 2 m maximum et d'une hauteur de 1.60 m sera autorisé de part et d'autre du portail.

Les murs pleins le long des RD 64b et 29f sont proscrits.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.

Les grillages et claires-voies de couleur blanche sont interdits.

#### ⇒ *SECTEURS UA ET UBA*

##### Clôture sur rue ou en limite d'emprise publique :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur plein enduit sur ses deux faces,
- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie à barreaudage vertical droit en bois ou métal doublé d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie d'essences locales mélangées,

##### Clôture en limite séparative :

Les clôtures seront composées :

- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée, pouvant comporter un soubassement maçonné enduit de 0,20 m maximum, doublée d'une haie d'essences locales mélangées,

#### ⇒ *SECTEURS UB ET UC*

##### Clôture sur rue ou en limite d'emprise publique :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

##### Clôture en limite séparative :

Les murs ne sont pas autorisés.



## **B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à haut développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.9 des dispositions générales).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.9 des dispositions générales).

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) et N (naturelle), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

### ***B.3.b Espaces non-imperméabilisés***

⇒ *SECTEURS UB ET UBA*

Sur chaque unité foncière privative, au moins 35 % de l'unité foncière devront être traités en espace de pleine terre.

⇒ *SECTEUR UC*

Sur chaque unité foncière privative, au moins 50 % de l'unité foncière devront être traités en espace de pleine terre.

## **B.4 Stationnement**

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les stationnements prévus devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet.

⇒ *SECTEUR UA*

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 1 place de stationnement minimum par logement créé.



⇒ *SECTEURS UB, UBA ET UC*

Habitation :

Il est exigé pour les constructions nouvelles et l'aménagement de constructions existantes 2 places de stationnement minimum par logement créé.

Tout projet d'immeuble d'habitation et de bureau doit prévoir un emplacement réservé aux vélos. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible et couvert.

Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration et hébergement hôtelier et touristique :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.



## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### C.1.a *Accès*

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.

Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière et le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

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

Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être de 4 mètres minimum.

Les accès doivent être regroupés pour les opérations de 5 logements et plus.

#### C.1.b *Voiries*

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voie nouvelle publique ou privée est soumise aux conditions suivantes :

- Pour les opérations de 1 à 4 logements :
  - o Les voies doivent avoir une chaussée d'une largeur de 4 mètres minimum accompagnée d'un piétonnier de 1.4 mètre minimum.
- Pour les opérations de 5 logements et plus :
  - o Les voies doivent avoir une chaussée d'une largeur de minimum 5 mètres pour les voiries à double sens et 4 mètres pour les voiries à sens unique, accompagnée d'un piétonnier de 1.4 mètre minimum.

#### C.1.c *Piste cyclable et chemins piétons*

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétons pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics et permettre des liaisons inter-quartiers.



## **C.2 Desserte par les réseaux**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

### ***C.2.a Eau potable***

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de construction à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, leur débit et leur implantation doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

### ***C.2.b Eaux usées***

Les réseaux d'eaux usées non traitées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées non traitées et les eaux pluviales.

Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire s'il existe.

En absence de réseau public pouvant desservir le terrain, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable.

### ***C.2.c Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, y compris les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs.

Les systèmes de rétention pluviale seront privilégiés sur des espaces paysagers, des noues ou des espaces enterrés.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du règlement de services des eaux pluviales et de ruissellement élaboré par Réseau 31 et situé en annexe du PLU (pièce 5.1.5. Gestion des eaux pluviales).

### ***C.2.d Autres réseaux***

Les raccordements aux différents réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.



## ZONE AU

Rappel : Par dérogation à l'alinéa 3 de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

### A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *SECTEURS 1AUA, 1AUB ET 1AUC*

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, excepté les bureaux,

⇒ *SECTEURS 2AU ET 2AUX*

Toute nouvelle construction est interdite.

#### A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions du PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU et selon les modalités d'ouverture à l'urbanisation suivantes (art. R151-20 du CU) :

- Secteurs 1AUa, 1AUB et 1AUC : lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant tout ou partie du secteur.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation



pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...) :

- L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- L'hébergement hôtelier et touristique dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- La restauration dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,
- Les bureaux.

### **A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières.

### **A.4 Mixité fonctionnelle et sociale**

Les opérations devront être compatibles avec les exigences concernant les typologies de logements incluses dans les OAP.

## B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### B.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### B.1.a *Recul et implantation des constructions*

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP de chaque secteur.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle, y compris les annexes et excepté les piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparatives latérales,
- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'1.5 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).

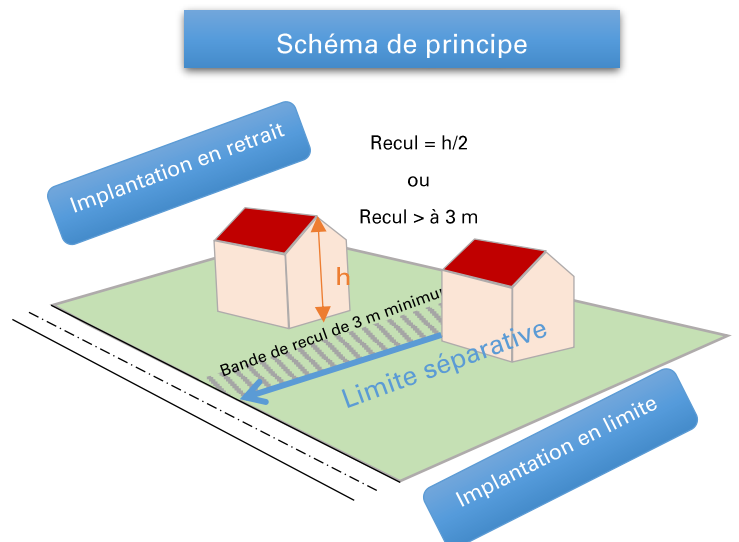
- Implantation des constructions par rapport aux zones A ou N :

Pour les terrains en limite avec les zones A et N, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de la zone.

#### B.1.b *Hauteur des constructions*

La hauteur maximale des constructions nouvelles n'excédera pas 7 mètres sans dépasser le R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur maximale des annexes sera de 3 mètres.





## **B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### ***B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

#### **- Dispositions générales**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

#### **- Volumes :**

⇒ *SECTEUR 1AUC*

Les volumes secondaires devront être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que le bâti principal (pas de bac acier, ni de toitures terrasses).

#### **- Toitures :**

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être comprise entre 30 et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les parties secondaires en toiture (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les teintes de tuiles claires sont proscrites.

Les toitures devront être en tuiles de type « canal » ou similaire.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour la mise en place d'un toit végétalisé.



⇒ *SECTEUR 1AUC*

70 % du faitage principal devra être parallèle aux voies et emprises publiques existantes et à créer.

Les couleurs des couvertures devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (art.8 des dispositions générales) établie par l'UDAP 31.

Les couvertures devront être en tuiles canal, ou tuiles à emboîtement de fort galbe de teinte rouge brun nuancé, selon de leur situation. La tuile romane est proscrite.

Les installations de panneaux solaires sur toiture doivent être réalisées sur des pans de toiture non directement visibles depuis le domaine public pris à l'aplomb de la construction et inscrits sans saillies dans le pan de la toiture (nonobstant des caractéristiques techniques propres à l'installation qui ne permettraient pas l'application de cette disposition).

Les débords de toiture devront être à chevrons et voliges apparents sans planche de rive, selon le caractère des bâtiments.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales devront être en zinc.

Les éléments techniques (sorties de toit à gaz/ou à poêle, ...) devront être intégrés aux bâtiments et dissimulés.

- Façades :

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Les locaux et installation techniques (boîtiers, coffrets, armoire, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'utilisation des couleurs vives et foncée, notamment de la gamme du gris et du noir, est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal, les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ou d'aspect bois.

Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'autres matériaux de façade pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinant.

⇒ *SECTEUR 1AUC*

Les éléments techniques (pompes à chaleur, ...) devront être intégrés aux bâtiments et dissimulés.

L'emploi du ciment est proscrit.



- Menuiseries :

⇒ *SECTEUR 1AUC*

Les menuiseries et leurs occultations devront être réalisées en bois ou en métal peint. Les modèles traditionnels seront reproduits à l'identique pour les bâtiments anciens.

Les baies devront être plus hautes que larges, organisées en travées composées.

Les teintes des menuiseries devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (art.8 des dispositions générales) établie par l'UDAP 31.

Le blanc est proscrit.

### ***B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures***

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Dispositions générales :

Les murs seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composées d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Les poteaux liés à la construction de la clôture ou à la mise en place d'un portail ou portillon sont autorisée. Dans le cas de l'aménagement d'un portail d'un portail à vantaux, un mur d'une longueur de 2 m maximum et d'une hauteur de 1.60 m sera autorisé de part et d'autre du portail.

Les murs pleins le long des RD 64b et 29f sont proscrits.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.

Les grillages et claires-voies de couleur blanche sont interdits.

⇒ *SECTEUR 1AUC*

Clôture sur rue ou en limite d'emprise publique :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur plein enduit sur ses deux faces,
- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie à barreaudage vertical droit en bois ou métal doublé d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie d'essences locales mélangées,



Clôture en limite séparative :

Les clôtures seront composées :

- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée, pouvant comporter un soubassement maçonné enduit de 0,20 m maximum, doublée d'une haie d'essences locales mélangées,

⇒ *SECTEURS 1AUA, 1AUB ET 1AU*

Clôture sur rue ou en limite d'emprise publique :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie à barreaudage vertical droit de 1 mètre de hauteur en bois ou métal doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie d'essences locales mélangées,

Clôture en limite séparative :

Les murs ne sont pas autorisés.

## **B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à haut développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.9 des dispositions générales).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.9 des dispositions générales).

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) et N (naturelle), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

### ***B.3.b Espaces non-imperméabilisés***

Sur chaque unité foncière privative, au moins 35 % de l'unité foncière devront être traités en espace de pleine terre.



## **B.4** Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les stationnements prévus devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet.

### Habitation :

Il est exigé pour les constructions nouvelles 1 place de stationnement minimum par logement, ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire créée sur l'espace collectif par tranche de 2 logements arrondi à l'entier supérieur.

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 1 place de stationnement minimum par logement.

Tout projet d'immeuble d'habitation et de bureau doit prévoir un emplacement réservé aux vélos. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible et couvert.

Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration et hébergement hôtelier et touristique :

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voiries et accès à créer respecteront les caractéristiques définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

#### *C.1.a Accès*

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.

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

Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être de 4 mètres minimum.

#### *C.1.b Voiries*

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voie nouvelle publique ou privée est soumise aux conditions suivantes :

- Pour les opérations de 1 à 4 logements :
  - o Les voies doivent avoir une chaussée d'une largeur de 4 mètres minimum accompagnée d'un piétonnier de 1.4 mètre minimum.
- Pour les opérations de 5 logements et plus :
  - o Les voies doivent avoir une chaussée d'une largeur de minimum 5 mètres pour les voiries à double sens et 4 mètres pour les voiries à sens unique, accompagnée d'un piétonnier de 1.4 mètre minimum.

### C.2 Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.



### ***C.2.a Eau potable***

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de construction à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leur nombre, leur contenance, leur débit et leurs implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

### ***C.2.b Eaux usées***

Les réseaux d'eaux usées non traitées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées non traitées et les eaux pluviales.

Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire s'il existe.

En absence de réseau public pouvant desservir le terrain, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

### ***C.2.c Eaux pluviales***

Les systèmes de rétention pluvial seront privilégiés sur des espaces paysagers, des noues ou des espaces enterrés.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du règlement de services des eaux pluviales et de ruissellement élaboré par Réseau 31 et situé en annexe du PLU (pièce 5.1.5. Gestion des eaux pluviales).

### ***C.2.d Autres réseaux***

Les raccordements aux différents réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les opérations devront prévoir les équipements nécessaires à l'installation de la fibre optique (fourreau, gaine, ...).



## ZONE A

### A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### A.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Sont interdites les destinations suivantes :

- La création d'habitation nouvelle non liée à une exploitation agricole,
- Commerces et activités de service non liés à une exploitation agricole ou à une activité touristique,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

⇒ *SECTEUR AE*

- Création de logements nouveau,
- Commerce de gros,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,

⇒ *SECTEUR AP*

- Toute nouvelle construction ou installation.

#### A.2 Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *SECTEUR A*

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où 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 l'exploitation agricole, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole.



- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup>.
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles sont implantées à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis un point de la construction principale et que l'emprise au sol totale ainsi que la surface de plancher totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin et à condition qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de la construction principale.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vers une destination d'habitation ou de commerce et activité de service, sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que la capacité des réseaux soit suffisante.

⇒ *SECTEUR AE*

Sont autorisées les destinations suivantes :

- L'artisanat et le commerce de détail à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, et d'avoir une emprise au sol totale (existant et extensions) inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, et d'avoir une emprise au sol totale (existant et extensions) inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

### **A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les carrières.



## **A.4 Règles spécifiques à la zone inondable**

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables, sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),
- Les sous-sol (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables :

- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux, une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m<sup>2</sup>) qui ont une forme proche du carré,

Dans toutes les zones inondables sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées :

- les serres tunnels à condition :
  - o d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - o de permettre la transparence hydraulique
  - o de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
  - o d'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> ;
  - o de ne pas créer de logement nouveau.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel.

Dans les zones d'aléa moyen / faible, sont autorisées sous condition :

- les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les locaux techniques associés,
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise,
- les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 2° dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,



- les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou +0.5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 5 m de la berge du cours d'eau.

Au-delà, le plancher bas des constructions sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau jusqu'à une distance de 25 m du cours d'eau.

## B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

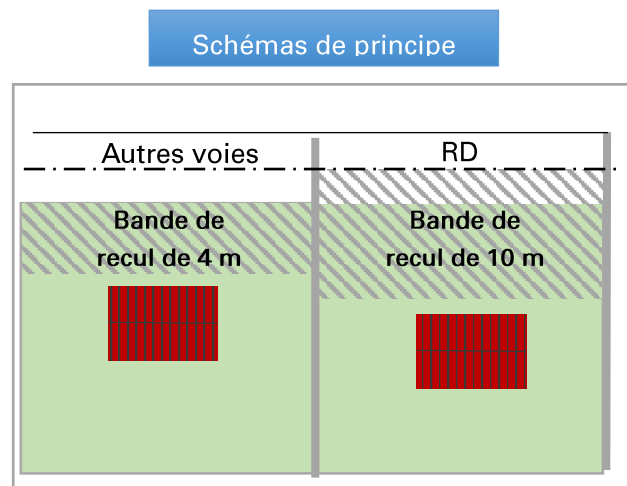
### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### *B.1.a Recul et implantation des constructions*

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée.
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions contiguës.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

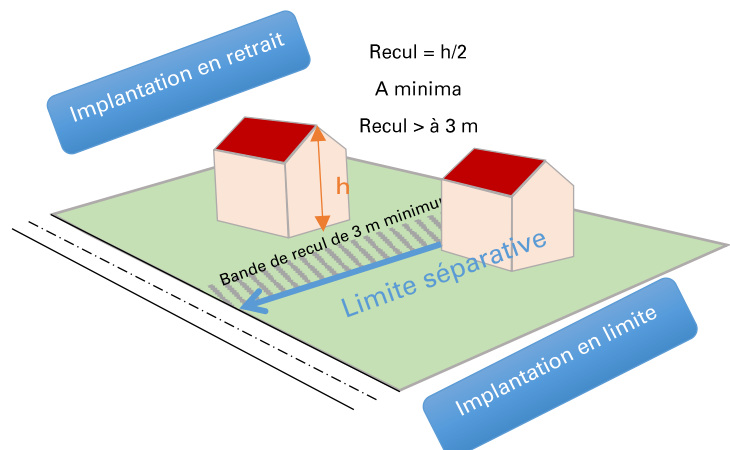
- Routes départementales :
  - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie,
- Autres voies et emprises publiques :
  - Les constructions devront être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle, y compris les annexes excepté les piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'1.5 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).





### ***B.1.b Hauteur des constructions***

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- Bâtiment agricole : 10 mètres,
- Autres constructions :
  - o 7 mètres pour les constructions principales,
  - o 3 mètres pour les annexes.

⇒ *SECTEUR AE*

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 10 mètres.

### ***B.1.c Emprise au sol et densité***

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

## **B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### ***B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

#### **Dispositions générales**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.



- Toitures :

Constructions à vocation d'habitat :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être comprise entre 30 et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les teintes de tuiles claires sont proscrites.

La couleur des toitures devra être à dominante rouge

Les toitures devront être en tuiles de type « canal » ou similaire.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour la mise en place d'un toit végétalisé.

- Façades :

Construction à vocation d'habitat :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'utilisation des couleurs vives et foncées, notamment de la gamme du gris et du noir, est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal, les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ou d'aspect bois.

Pour la construction des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'autres matériaux de façade pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinant.

### ***B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures***

Dispositions générales :

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables, les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.



Les poteaux liés à la construction de la clôture ou à la mise en place d'un portail ou portillon sont autorisée. Dans le cas de l'aménagement d'un portail coulissant, un mur servant de support technique sur la longueur du portail est autorisé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.

Clôture sur rue ou en limite d'emprise publique :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie d'essences locales mélangées,

Clôture en limite séparative :

Les murs ne sont pas autorisés.

## **B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à haut développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.9 des dispositions générales).

## **B.4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les stationnements prévus devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet.



## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### C.1.a *Accès*

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.

Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière et le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

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

#### C.1.b *Voiries*

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### C.2 Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

#### C.2.a *Eau potable*

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



### *C.2.b Eaux usées*

Les réseaux d'eaux usées non traitées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées non traitées et les eaux pluviales.

En absence de réseau public pouvant desservir le terrain, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

### *C.2.c Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.



## ZONE N

### A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### A.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites

⇒ *SECTEUR N*

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- Exploitations agricoles
- Création de logement nouveau,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *SECTEUR NC*

- Création de logements nouveau,
- Artisanat et commerces de détail,
- Commerce de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *SECTEURS NTVB ET NZH*

- Toute nouvelle construction ou installation est interdite.

#### A.2 Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *SECTEUR N*

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où 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 l'exploitation forestière,



- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup>.
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles sont implantées à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis un point de la construction principale et que l'emprise au sol totale ainsi que la surface de plancher totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin à condition qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de la construction principale.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vers une destination d'habitation ou de commerce et activité de service, sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que la capacité des réseaux soit suffisante.

⇒ *SECTEUR Nc*

Sont autorisées les destinations suivantes :

- 10 abris pour animaux maximum à condition que la hauteur soit inférieure à 4 mètres, que l'emprise au sol de chaque construction soit inférieure à 15 m<sup>2</sup> et que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

### **A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les carrières.

⇒ *SECTEURS NTVB ET NZH*

- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les installations classées.



## **A.4 Règles spécifiques à la zone inondable**

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables, sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),
- Les sous-sol (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables :

- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux, une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m<sup>2</sup>) qui ont une forme proche du carré,

Dans toutes les zones inondables sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées :

- les serres tunnels à condition :
  - o d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - o de permettre la transparence hydraulique
  - o de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
  - o d'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> ;
  - o de ne pas créer de logement nouveau.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel.

Dans les zones d'aléa moyen / faible, sont autorisées sous condition :

- les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les locaux techniques associés,
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise,
- les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 2° dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,



- les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou +0.5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 5 m de la berge du cours d'eau.

Au-delà, le plancher bas des constructions sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau jusqu'à une distance de 25 m du cours d'eau.

## B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### B.1 Volumétrie et implantation des constructions

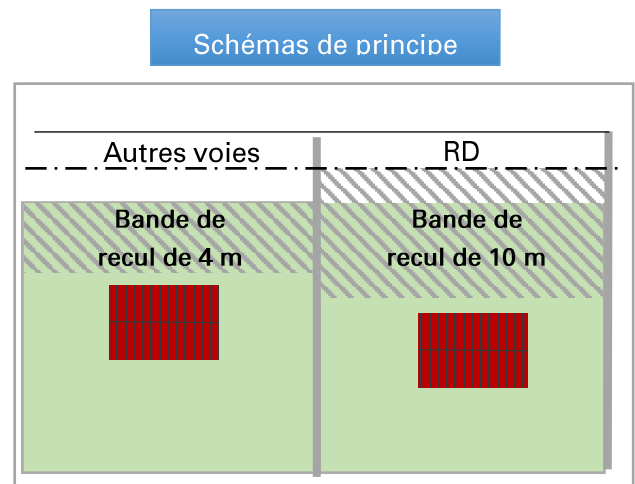
#### *B.1.a Recul et implantation des constructions*

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée.
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

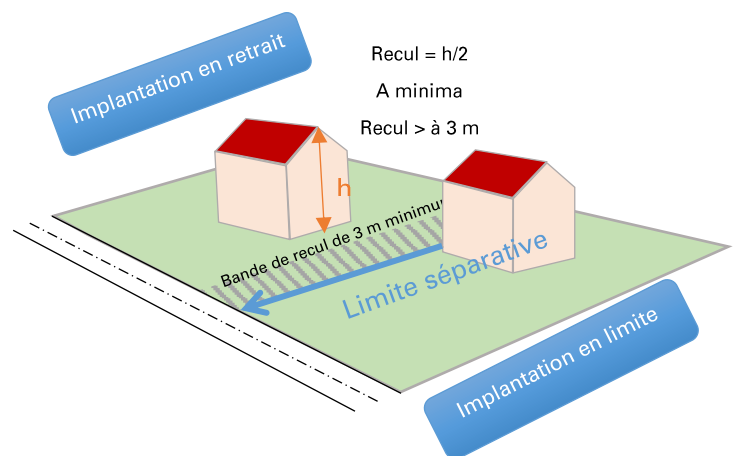
- Routes départementales :
  - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie,
- Autres voies et emprises publiques :
  - Les constructions devront être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle, y compris les annexes excepté les piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale d'1.5 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical de la fosse).





### ***B.1.b Hauteur des constructions***

#### ***⇒ SECTEUR N***

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- Exploitation forestière : 10 mètres,
- Autres constructions :
  - 7 mètres pour les constructions principales,
  - 3 mètres pour les annexes.

#### ***⇒ SECTEUR Nc***

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

### ***B.1.c Emprise au sol***

Les dispositions de l'article N2 s'appliquent.

## **B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### ***B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

#### **Dispositions générales :**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

#### **Toitures :**

##### **Constructions à vocation d'habitat :**

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être comprise entre 30 et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.



Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les teintes de tuiles claires sont proscrites.

La couleur des toitures devra être à dominante rouge

Les toitures devront être en tuiles de type « canal » ou similaire.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'opérations répondant à des performances énergétiques et d'énergies renouvelables telles que définies à l'article R111.21 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour la mise en place d'un toit végétalisé.

- Façades :

Construction à vocation d'habitat :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'utilisation des couleurs vives et foncée, notamment de la gamme du gris et du noir, est interdite. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal, les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ou d'aspect bois.

Pour la construction des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'autres matériaux de façade pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinant.

### ***B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures***

Dispositions générales :

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables, les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Les poteaux liés à la construction de la clôture ou à la mise en place d'un portail ou portillon sont autorisée. Dans le cas de l'aménagement d'un portail coulissant, un mur servant de support technique sur la longueur du portail est autorisé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.

Clôture sur rue ou en limite d'emprise publique :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie d'essences locales mélangées,



Clôture en limite séparative :

Les murs ne sont pas autorisés.

### **B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à haut développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.9 des dispositions générales).

### **B.4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les stationnements prévus devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet.



## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### *C.1.a Accès :*

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.

Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière et le plus éloigné possible des carrefour, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

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

#### *A.1.a Voiries*

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### C.2 Desserte par les réseaux

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

#### *C.2.a Eau potable*

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

#### *C.2.b Eaux usées*

Les réseaux d'eaux usées non traitées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées non traitées et les eaux pluviales.



En absence de réseau public pouvant desservir le terrain, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

### *C.2.c Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.