PLAN LOCAL D'URBANISME D'EAUNES

PIECE 4 : REGLEMENT

ARTELIA REGION SUD-OUEST
AGENCE DE PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE D'EAUNES

DATE : AVRIL 2019 **REF : 4 36 0850**

PLAN LOCAL D'URBANISME D'EAUNES

PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT

ARTELIA REGION SUD-OUEST
AGENCE DE PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE D'EAUNES

DATE : AVRIL 2019 **REF : 4 36 0850**

SOMMAIRE

Dispositions générales ____ a

Zones UA ____ 7

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 8

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 10

Section 3 Equipements et réseaux ____ 16

Zones UB ____ 18

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 19

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 21

Section 3 Equipements et réseaux ____ 26

Zones UC ____ 28

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 29

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 31

Section 3 Equipements et réseaux ____ 37

Zones UE ____ 39

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 40

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 42

Section 3 Equipements et réseaux ____ 43

Zones UX ____ 45

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 46

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 48
Section 3 Equipements et réseaux ____ 53
Zones AU ____ 55
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 56
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 58
Section 3 Equipements et réseaux ____ 63
Zones AU0 ____ 65
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 66
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 67
Section 3 Equipements et réseaux ____ 71
Zones AUX0 ____ 72
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 73
Zones A ____ 74
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 75
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 77
Section 3 Equipements et réseaux ____ 81
Zones N ____ 82
Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ____ 83
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ____ 85
Section 3 Equipements et réseaux ____ 89
ANNEXE ____ 90

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

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

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

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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

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

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- L'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 pris en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise en date du 27 février 2018.

Edification des clôtures

Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2007.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant

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

ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER

Le règlement graphique identifie les éléments de paysage bâtis et/ou végétaux et sites et secteurs à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

ARTICLE 5. PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Conformément aux possibilités proposées par l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter au règlement graphique, dans les secteurs urbains ou à urbaniser, des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global. Ce dernier est fixé pour une durée de 3 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pourra excéder 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 6. CARACTERISTIQUES DES VOIES DESSERVANT DES LOGEMENTS APPLICABLES AU PRESENT DOCUMENT

Caractéristiques des voies

Nombre de logements	Largeur minimale de chaussée	Circulation	Type	Trottoir
3	4 mètres	Double sens possible	Impasse maxi 50 mètres. Dispositif de retournement pas obligatoire	Non
4 à 20	4 mètres	Sens unique	Une entrée et une sortie minimum	Oui 1.5 mètres si des 2 côtés de la chaussée ou 2 mètres si d'un seul côté de la chaussée
4 à 20	5 mètres	Double sens	Impasse maxi 100 mètres y compris le dispositif de retournement	Oui 1.5 mètres si des 2 côtés de la chaussée ou 2 mètres si d'un seul côté de la chaussée
4 à 20	5 mètres	Double sens	Une entrée et une sortie minimum	Oui 2 mètres de chaque côté de la chaussée
Plus de 20	7 mètres	Double sens	Une entrée et une sortie minimum	Oui 2 mètres de chaque côté de la chaussée + bande cyclable de 2 mètres minimum

ARTICLE 7. DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS :

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

ARTICLE 8. LEXIQUE :

Afin de préciser certaines notions utilisées, le présent lexique vient compléter les dispositions générales du PLU :

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

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

Affouillement : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini plus bas), hors actions destinées aux constructions.

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

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

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation de la présente révision du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

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 dans la limite de 0,60 m.

Les piscines non couvertes et les annexes de moins de 20 m² ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60 cm.

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

Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Les stationnements ne sont pas compris dans les espaces de pleine terre.

Espaces libres : sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton, (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés… rentrent dans cette définition.

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

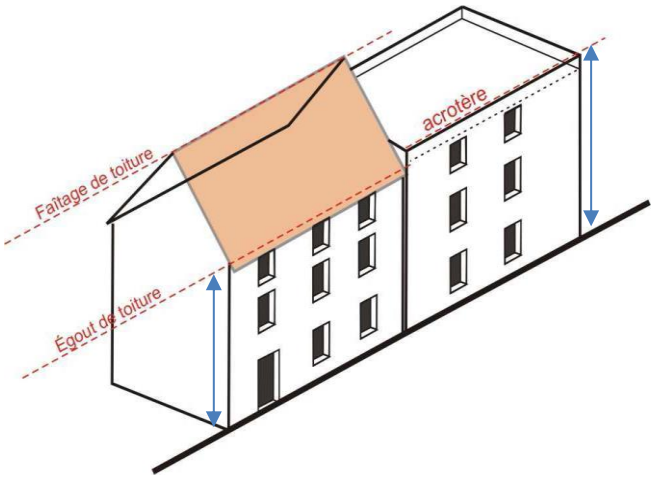
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement),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

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

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

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Pour les bâtiments, elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de la toiture (cf. schéma) ou à l'acrotère pour les toits-terrasses. Les installations techniques (type cheminée, VMC…) sont exclues du calcul de la hauteur.



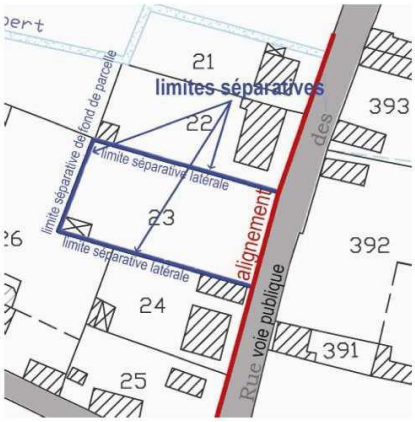
Pour l'article 1.4 de la section 2 de chaque zone, la hauteur prise en compte est celle de l'égout du toit ou de l'acrotère.

Installations techniques : Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc.).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

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

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



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

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

Stationnement : Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Terrasses : les terrasses sont non comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60m par rapport au sol naturel sont prises en compte dans les règles de prospect et d'emprise au sol.

Voie : Est considérée comme une voie, un aménagement privé ou public qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et / ou destinées à la construction et dont le nombre excède 2 logements.

ZONES UA

La zone UA correspond au secteur d'urbanisation dense compris entre la route de Lagardelle et le chemin Belpech ainsi qu'entre la route de Villate et les équipements sportifs. Elle comprend un secteur UAa où la hauteur des constructions est limitée au regard de la typologie de l'urbanisation existante.

ZONES UA

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

ZONES UA

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

Usages des sols	***Interdites***	***Autorisées sous conditions particulières***
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Caravanes isolées /résidences démontables	***X***	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	***X***	
Les affouillements et exhaussement des sols		***Autorisés dans la limite de 1 m de haut par rapport au terrain naturel avant travaux***

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logements concerné doit répondre aux exigences mentionnées sur le règlement graphique.

ZONES UA

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UA, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans la zone UA,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le secteur UAa.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONES UA

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé excepté :

- pour les piscines, qui devront être implantées à 2 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques,
- dans le secteur UAa.

Dans le secteur UAa :

Toute construction nouvelle devra être implantée à 3m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Ce recul pourra être réduit à 2 m pour pour les piscines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies. Dès lors, la règle d'implantation par rapport à l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

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

Toutefois, ***en limite des zones UAa et dans le secteur UAa***, l'implantation en limite séparative ne sera possible qu'à condition que la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 mètres et que la longueur cumulée des constructions n'excède pas 8 mètres de longueur sur chaque limite séparative.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la dite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m de la limite séparative, mesurées à compter du bord intérieur du bassin.

ZONES UA

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer des tons du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 27 et 35 cm par mètre,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. S'agissant de l'aspect, ils devront s'inspirer des tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Les toitures de couleur noires sont interdites.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,
- les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30% de la superficie totale des toits de l'ensemble construit ou si elles correspondent à une approche environnementale,
- les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,60 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,80 m. Elles pourront toutefois être surmontées d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

ZONES UA

Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 50 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis l'avenue de la mairie.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans le secteur UA, au moins 15% de l'unité foncière doit être en pleine terre.

Dans le secteur UAa au moins 30% de l'unité foncière doit être en pleine terre.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Plantations existantes

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des essences locales en cas de destruction.

Aires de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

ZONES UA

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction. Il est ainsi exigé :

Habitation

⇨ **Sous destination logement**

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

⇨ **Sous destination hébergement**

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Commerces et activités de services

⇨ **Sous-destination artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

⇨ **Sous-destination hébergement hôtelier et touristique**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre.

⇨ **Sous-destination restauration**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

ZONES UA

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

⇨ **Sous destination bureau**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher ou de plus de 10 logements à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place pour 50m² de surface de plancher de bureau.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de construction.

ZONES UA

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies :

- doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères,
- doivent respecter les largeurs définies à l'article 6 des dispositions générales.

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.3 EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe (cf. « annexe sanitaire – assainissement pluvial » du présent PLU).

ZONES UA

Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente :

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.

- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s)* : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente ***:***

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.

- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* un exutoire devra être créé (réseau, fossé, …) à la charge du ou des propriétaire(s). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain ou posés en façade.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire assaini en collectif.

ZONES UB

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	*Sous-destinations*	*Interdites*	*Autorisées sous conditions particulières*
Exploitation agricole et forestière	***Exploitation agricole***	***X***	
	Exploitation forestière	***X***	
Habitation	***Logement***		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	***Artisanat et commerce de détail***		Constructions à destination artisanale autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	***X***	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	***Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés***		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

ZONES UB

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

Usages des sols	***Interdites***	***Autorisées sous conditions particulières***
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Caravanes isolées /résidences démontables	***X***	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	***X***	
Les affouillements et exhaussement des sols		***Autorisés dans la limite de 1 m de haut par rapport au terrain naturel avant travaux***

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi, compté depuis l'axe du cours d'eau, de :

- 8 mètres en bordure du ruisseau du Hautmont,
- 4 mètres en bordure des autres cours d'eau.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logements concerné doit répondre aux exigences mentionnées sur le règlement graphique.

ZONES UB

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 3 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Ce recul pourra être réduit à 2 m pour pour les piscines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

ZONES UB

- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que le bâtiment édifié sur la dite limite ait une hauteur totale ne dépassant pas 2,5 mètres et que la longueur cumulée des constructions n'excède pas 8 mètres de longueur sur chaque limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m mesurés à compter du bord intérieur du bassin,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer des tons du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 27 et 35 cm par mètre,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. S'agissant de l'aspect, ils devront s'inspirer des tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Les toitures de couleur noires sont interdites.

ZONES UB

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,
- les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30% de la superficie totale des toits de l'ensemble construit ou si elles correspondent à une approche environnementale,
- les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,60 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,80 m. Elles pourront toutefois être surmontées d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 50 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONES UB

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% de l'unité foncière doit être en pleine terre.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Plantations existantes

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des essences locales en cas de destruction.

Espaces libres et plantations à créer

Les opérations d''aménagement d'ensemble de plus de 15 logements, devront aménager un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet.

Aires de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Il est ainsi exigé :

Habitation

⇨ **Sous destination logement**

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ZONES UB

⇨ **Sous destination hébergement**

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Commerces et activités de services

⇨ **Sous-destination artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

⇨ **Sous-destination hébergement hôtelier et touristique**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre.

⇨ **Sous-destination restauration**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

⇨ **Sous destination bureau**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher ou de plus de 10 logements à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place pour 50 m² de surface de plancher de bureau.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de construction.

ZONES UB

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies :

- doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères,
- doivent respecter les largeurs définies à l'article 6 des dispositions générales.

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

Dans le cadre des divisions ayant pour effet de créer au moins deux lots à bâtir, les accès devront au minimum être jumelés 2 par 2.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.3 EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

ZONES UB

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe (cf. « annexe sanitaire – assainissement pluvial » du présent PLU).

Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente :

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.

- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente ***:***

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.
- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* un exutoire devra être créé (réseau, fossé, …) à la charge du ou des propriétaire(s). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain ou posés en façade.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UC

La zone UC correspond à des parties de territoire urbanisées de manière diffuse.

ZONES UC

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions à destination artisanale autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

ZONES UC

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

Usages des sols	***Interdites***	***Autorisées sous conditions particulières***
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Caravanes isolées /résidences démontables	***X***	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	***X***	
Les affouillements et exhaussement des sols		***Autorisés dans la limite de 1 m de haut par rapport au terrain naturel avant travaux***

Dans la zone inondable repérée au document graphique, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition que le plancher bas soit à 1 mètre au moins au-dessus du terrain naturel.

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi, compté depuis l'axe du cours d'eau, de :

- 8 mètres en bordure des ruisseaux du Hautmont et de La Grange,
- 4 mètres en bordure des autres cours d'eau.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONES UC

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement*

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 20% à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 20m².

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à 20m minimum de l'axe de la RD4,
- à 6 m minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques,

ZONES UC

- en outre, l'une des façades de la construction à destination d'habitation devra être comprise dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques qui la desservent *(cf. lexique).*

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- les constructions annexes ainsi que les piscines pourront être implantées à 3m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en dehors de la bande des 30m,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

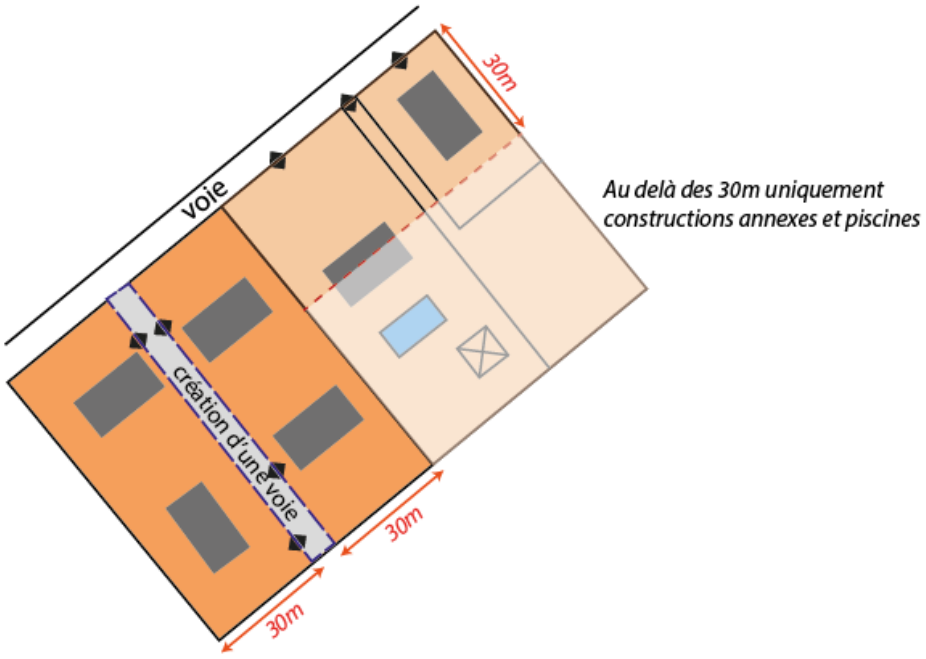


Schéma illustratif de l'application de la règle des 30m

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que le bâtiment édifié sur la dite limite ait une hauteur totale ne dépassant pas 2,5 mètres et que la longueur cumulée des constructions n'excède pas 8 mètres de longueur sur chaque limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

ZONES UC

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer des tons du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 27 et 35 cm par mètre,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. S'agissant de l'aspect, ils devront s'inspirer des tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Les toitures de couleur noires sont interdites.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,
- les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30 % de la superficie totale des toits de l'ensemble construit ou si elles correspondent à une approche environnementale,
- les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

ZONES UC

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,60m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,80 m. Elles pourront toutefois être surmontées d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 50 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 40% de l'unité foncière doit être en pleine terre.

ZONES UC

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Plantations existantes

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des essences locales en cas de destruction.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Il est ainsi exigé :

Habitation

⇨ **Sous destination logement**

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

⇨ **Sous destination hébergement**

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement pour 3 places d'hébergement

Commerces et activités de services

⇨ **Sous-destination artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

⇨ **Sous-destination hébergement hôtelier et touristique**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre.

⇨ **Sous-destination restauration**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

ZONES UC

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

⇨ **Sous destination bureau**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher ou de plus de 10 logements à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place pour 50m² de surface de plancher de bureau.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de construction.

ZONES UC

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies :

- doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères,
- doivent respecter les largeurs définies à l'article 6 des dispositions générales.

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

Tout nouvel accès sur la RD4 est interdit.

Dans le cadre des divisions ayant pour effet de créer au moins deux lots à bâtir, les accès devront au minimum être jumelés 2 par 2.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

ZONES UC

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe (cf. « annexe sanitaire – assainissement pluvial » du présent PLU).

Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente :

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.
- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente ***:***

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.
- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* un exutoire devra être créé (réseau, fossé, …) à la charge du ou des propriétaire(s). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain ou posés en façade.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UE

La zone UE correspond à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

ZONES UE

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

ZONES UE

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

Usages des sols	***Interdites***	***Autorisées sous conditions particulières***
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés		
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Caravanes isolées /résidences démontables	***X***	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	***X***	
Les affouillements et exhaussement des sols		***Autorisés dans la limite de 1 m de haut par rapport au terrain naturel avant travaux***

ZONES UE

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 3 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES UE

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.6 EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe (cf. « annexe sanitaire – assainissement pluvial » du présent PLU).

Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente :

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.

ZONES UE

- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente ***:***

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.
- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* un exutoire devra être créé (réseau, fossé, …) à la charge du ou des propriétaire(s). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

2.3 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

2.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES UX

La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités du Mandarin.

ZONES UX

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

ZONES UX

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	***X***	
	Salle d'art et de spectacle	***X***	
	Équipements sportifs	***X***	
	Autres équipements recevant du public	***X***	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	***Industrie***		Seules sont autorisées les ICPE soumises à déclaration et à enregistrement. En outre, pour les parcelles situées en limite de zone UC, les constructions à destination industrielle sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec la proximité de l'habitat
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	***X***	

Usages des sols	***Interdites***	***Autorisées sous conditions particulières***
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Caravanes isolées /résidences démontables	***X***	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	***X***	
Les affouillements et exhaussement des sols		***Autorisés dans la limite de 1 m de haut par rapport au terrain naturel avant travaux***

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi, compté depuis l'axe du cours d'eau, de 8 mètres en bordure du ruisseau de La Grange.

ZONES UX

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour des raisons techniques.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 20m minimum de l'axe de la RD4.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

ZONES UX

- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle sera implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (L=H/2) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour les piscines et leurs locaux techniques,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS

➢ *FAÇADES*

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant / non brillants et pourront être dans les couleurs de l'enseigne.

➢ *TOITURES*

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera de 35% maximum.
- Les toitures devront être masquées sur toute la périphérie du bâtiment. Toutefois pour des ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiment d'activité, des dépassements seront autorisés.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

ZONES UX

2.2 CLOTURES

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Les clôtures en bordure de la RD 4 seront constituées :

- soit d'une grille à panneaux rigides, de couleur verte et d'une hauteur maximum de 2m, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m ; les poteaux seront métalliques de couleur verte ;
- soit d'un muret de 0,40 m de hauteur.

Clôtures implantées en limite séparative

Les clôtures sur limites séparatives latérales seront constituées soit à l'identique de celles sur la RD4, soit d'un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m. Elles ne pourront excéder 2m de hauteur totale.

Elles seront doublées de haies.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Plantations existantes

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des essences locales en cas de destruction.

Espaces libres et plantations à créer

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement engazonnées, le nombre minimum d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

Pour les unités foncières situées en limite du ruisseau de La Grange, une bande plantée et paysagée d'une largeur au moins égale à 15 mètres mesurés à compter de l'axe du ruisseau de La Grange devra être créée.

ZONES UX

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Il est ainsi exigé :

Habitation

⇨ **Sous destination logement**

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Commerces et activités de services

⇨ **Sous-destination artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

⇨ **Sous-destination hébergement hôtelier et touristique**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par poste de travail.

⇨ **Sous-destination restauration**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

ZONES UX

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

⇨ **Sous-destination industrie**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par poste de travail.

⇨ **Sous destination bureau**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de construction.

ZONES UX

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

Tout nouvel accès sur la RD4 est interdit.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.3 EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe (cf. « annexe sanitaire – assainissement pluvial » du présent PLU).

ZONES UX

Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente :

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.
- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente ***:***

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.
- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* un exutoire devra être créé (réseau, fossé, …) à la charge du ou des propriétaire(s). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain ou posés en façade.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES AU

ZONES AU

La zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ZONES AU

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définissent notamment les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions à destination artisanale autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		

ZONES AU

	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	***Industrie***	***X***	
	Entrepôt	***X***	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	***Interdites***	***Autorisées sous conditions particulières***
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	***X***	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	***X***	
Caravanes isolées /résidences démontables	***X***	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	***X***	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	***X***	
Les affouillements et exhaussement des sols		***Autorisés dans la limite de 1 m de haut par rapport au terrain naturel avant travaux***

Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi, compté depuis l'axe du cours d'eau, de :

- 8 mètres en bordure du ruisseau du Hautmont,
- 4 mètres en bordure des autres cours d'eau.

ZONES AU

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques sur le règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), toute construction nouvelle devra être implantée à 3 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Ce recul pourra être réduit à 2 m pour pour les piscines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES AU

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que le bâtiment édifié sur la dite limite ait une hauteur totale ne dépassant pas 2,5 mètres et que la longueur cumulée des constructions n'excède pas 8 mètres de longueur sur chaque limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m mesurés à compter du bord intérieur du bassin:
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer des tons du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 27 et 35 cm par mètre,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. S'agissant de l'aspect, ils devront s'inspirer des tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Les toitures de couleur noires sont interdites.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,
- les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30% de la superficie totale des toits de l'ensemble construit ou si elles correspondent à une approche environnementale,

ZONES AU

- les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,60 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,80 m. Elles pourront toutefois être surmontées d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 50 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% de l'unité foncière doit être en pleine terre.

ZONES AU

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Plantations existantes

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des essences locales en cas de destruction.

Espaces libres et plantations à créer

Les opérations d''aménagement d'ensemble de plus de 15 logements, devront aménager un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet.

Aires de stationnement

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Il est ainsi exigé :

Habitation

⇨ **Sous destination logement**

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

⇨ **Sous destination hébergement**

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

ZONES AU

Commerces et activités de services

⇨ **Sous-destination artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

⇨ **Sous-destination hébergement hôtelier et touristique**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre.

⇨ **Sous-destination restauration**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

⇨ **Sous destination bureau**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher ou de plus de 10 logements à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place pour 50 m² de surface de plancher de bureau.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de construction.

ZONES AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies :

- doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères,
- doivent respecter les largeurs définies à l'article 6 des dispositions générales.

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

Dans le cadre des divisions ayant pour effet de créer au moins deux lots à bâtir, les accès devront au minimum être jumelés 2 par 2.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.3 EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

ZONES AU

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe (cf. « annexe sanitaire – assainissement pluvial » du présent PLU).

Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente :

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.
- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.

Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière…) et présente ***:***

- *une perméabilité favorable à l'infiltration (>10^{-6} m/s) :* la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.
- *une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10^{-6} m/s) :* un exutoire devra être créé (réseau, fossé, …) à la charge du ou des propriétaire(s). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, …).

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain ou posés en façade.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONES AU0

ZONES AU0

Les zones AU0 délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, dont l'insuffisance de la voirie ou des réseaux ne permet pas une ouverture immédiate à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation se fera par modification ou révision ultérieure du PLU.

ZONES AU0

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Est interdit tout nouvel usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception :

- des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics,
- de l'extension des constructions existantes limitée à 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, …) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté autour de la construction d'habitation existante.

ZONES AU0

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que *: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.*

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 3 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Ce recul pourra être réduit à 2 m pour pour les piscines.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES AU0

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que le bâtiment édifié sur la dite limite ait une hauteur totale ne dépassant pas 4 mètres et que la longueur cumulée des constructions n'excède pas 8 mètres de longueur sur chaque limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m mesurés à compter du bord intérieur du bassin,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer des tons du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

COUVERTURES

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 27 et 35 cm par mètre,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. S'agissant de l'aspect, ils devront s'inspirer des tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Les toitures de couleur noires sont interdites.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,

ZONES AU0

- les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30% de la superficie totale des toits de l'ensemble construit ou si elles correspondent à une approche environnementale,
- les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,60m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,80 m. Elles pourront toutefois être surmontées d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Clôtures implantées en limite séparative

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 50 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONES AU0

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% de l'unité foncière doit être en pleine terre.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Plantations existantes

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des essences locales en cas de destruction.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES AU0

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

ZONES AUX0

ZONES AUX0

La zone AUX0 correspond à la zone d'extension future de la zone d'activités du Mandarin dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

ZONES AUX0

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Est interdit tout usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

ZONES A

ZONES A

Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONES A

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- L'implantation de constructions à moins de 8 mètres de l'axe des ruisseaux de La Grange, du Hautmont et de l'Argétou, et à moins de 4 m de l'axe des autres cours d'eau,
- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière hors secteurs concernés par la zone inondable repérées au document graphique,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime hors secteurs concernés par la zone inondable repérées au document graphique,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production hors secteurs concernés par la zone inondable repérées au document graphique,
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'excède pas :
  - 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est inférieure à 150 m²,
  - 25% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieur à 150 m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m²,

ZONES A

- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, …) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m autour de la construction d'habitation existante et limitées à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes existantes et projetées,

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ZONES A

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est inférieure à 150 m²,
- 25% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieur à 150 m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m².

L'implantation de constructions et installations annexes non accolées aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes existantes et projetées

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder

- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à destination d'habitation,
- 4 m de hauteur totale pour les annexes des constructions d'habitation.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONES A

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de la RD 4, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'alignement de la voie de 20 m,

En bordure de la RD 12, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'alignement de la voie de :

- 20 m pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,
- 15 m pour les autres constructions.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimum de 6 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus. Ceux-ci pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle sera implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (L=H/2) sans jamais être inférieure à 3 m pour les constructions à destinations d'habitations et leurs annexes et 5 m pour les autres constructions.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET ANNEXES

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

➢ ***FAÇADES***

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,

ZONES A

- La couleur des enduits devra s'inspirer des tons du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant, le bois laissé naturel est autorisé.

➢ *COUVERTURES*

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 27 et 35 cm par mètre,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. S'agissant de l'aspect, ils devront s'inspirer des tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Les toitures de couleur noire sont interdites.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,
- les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30 % de la superficie totale des toits de l'ensemble construit ou si elles correspondent à une approche environnementale.

DISPOSITIONS POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

➢ *FAÇADES*

Les aménagements et agrandissements des bâtiments repérés au document graphique devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, en particulier, les matériaux utilisés en façade.

Les extensions devront se faire dans la longueur du bâtiment existant.

➢ *COUVERTURES*

Les couvertures seront en tuiles canal.

➢ *OUVERTURES*

Les proportions des ouvertures devront être respectées. Notamment, le remplissage des grandes ouvertures à piliers droits ou à arcades plein centre doit autoriser la préservation et la mise en valeur des proportions, formes et encadrements. Les fenêtres créées doivent être plus hautes que larges.

ZONES A

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, et cætera est interdit. Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

COUVERTURES

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans minimum.

2.2 CLOTURES

DISPOSITIONS POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 50 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Elles devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES A

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

Tout nouvel accès sur la RD4 est interdit.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 EAUX USEES

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

2.7 EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

ZONES N

Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements. Des constructions isolées sont présentes dans cette zone.

Il comprend un secteur Ne correspondant à l'ancienne abbaye et son parc.

ZONES N

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- L'implantation de constructions à moins de 8 mètres de l'axe des ruisseaux de La Grange, du Hautmont et de l'Argétou, et à moins de 4 m de l'axe des autres cours d'eau,
- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui ne sont pas autorisés dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'excède pas :
  - 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est inférieure à 150 m²,
  - 25% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieur à 150 m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m².
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, …) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m autour de la construction d'habitation existante et limitées à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes existantes et projetées,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme.

ZONES N

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, …), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Sont en outre autorisés dans la zone Ne :

- les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- les aires de jeux et sport,
- le changement de destination pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les aires de stationnement.

ZONES N

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est inférieure à 150 m²,
- 25% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieur à 150 m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m².

L'implantation de constructions et installations annexes non accolées aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes existantes et projetées.

Dans la zone Ne, les extensions des constructions existantes sont limitées à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder :

- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à destination d'habitation et les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- 4 m de hauteur totale pour les annexes des constructions d'habitation.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONES N

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à 20m minimum de la limite d'emprise de la RD4 et de la RD12,
- à 6 m minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle sera implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (L=H/2) sans jamais être inférieure à 3m pour les constructions à destinations d'habitations et leurs annexes et 5m pour les autres constructions.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les piscines qui pourront être implantées à distance minimum de 2 m mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET ANNEXES

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

➢ ***FAÇADES***

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra s'inspirer des tons du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

ZONES N

➢ *COUVERTURES*

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera comprise entre 27 et 35 cm par mètre,
- Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. S'agissant de l'aspect, ils devront s'inspirer des tons traditionnels tels que définis dans la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Les toitures de couleur noire sont interdites.

Toutefois :

- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,
- les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur superficie ne dépasse pas 30 % de la superficie totale des toits de l'ensemble construit ou si elles correspondent à une approche environnementale

DISPOSITIONS POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

➢ *FAÇADES*

Les aménagements et agrandissements des bâtiments repérés au document graphique devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, en particulier, les matériaux utilisés en façade.

Les extensions devront se faire dans la longueur du bâtiment existant.

➢ *COUVERTURES*

Les couvertures seront en tuiles canal.

➢ *OUVERTURES*

Les proportions des ouvertures devront être respectées. Notamment, le remplissage des grandes ouvertures à piliers droits ou à arcades plein cintre doit autoriser la préservation et la mise en valeur des proportions, formes et encadrements. Les fenêtres créées doivent être plus hautes que larges.

2.2 CLOTURES

DISPOSITIONS POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 50 cm. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).

Elles devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

ZONES N

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Dans le secteur Ne, au moins 40% de l'unité foncière doit être en pleine terre.

3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONES N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

Tout nouvel accès sur la RD4 est interdit.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires.

2.3 EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

ANNEXE

PALETTE DES MATERIAUX
MIDI-TOULOUSAIN
Couverture
Maçonnerie
Enduits à la chaux
finition brossée
finition lissée
Badigeons à la chaux
Enduits prêts-à-l'emploi
tuile cuivre
brique moulée paille
sable roux 1
ocre clair
T beige clair 1005-Y20R
T grège 3010-Y20R
tuile ocre rouge
brique moulée rose
sable roux 2
ocre roux
T beige 2010-Y20R
T terre 2020-Y25R
tuile rouge
brique moulée orangée
sable jaune
ocre jaune
T jaune 1030-Y15R
T paille 2030-Y10R
tuile rouge vieillie
brique moulée rouge
sables rose et jaune
ocre orangé
T ocre orangé 3030-Y30R
T ocre rose 2520-Y40R
grès de Furne
sables gris et jaune
ocre rouge
T rouge brique 2040-Y60R
T rouge foncé 4030-Y50R
Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne