

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENTS RÈGLEMENT ÉCRIT

pièce
3.1

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE
D'AURAGNE



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement

Karthéo
instruction

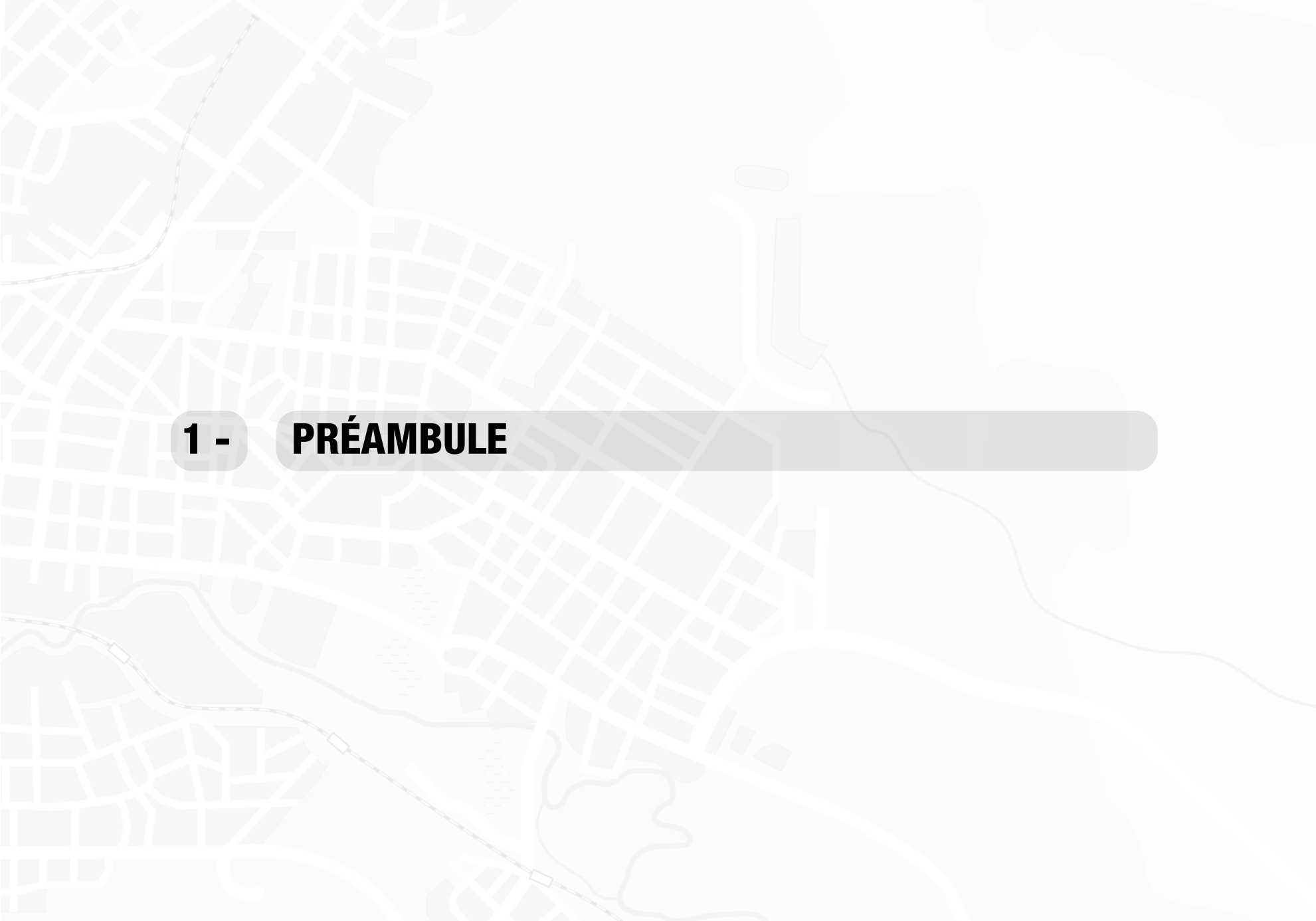
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU en conseil municipal en date du 18 mai 2026.

Le Maire,
René PACHER



SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	4
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
3. LEXIQUE	11
4. PALETTE VÉGÉTALE	19
5. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	23
6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	30
6.1 - ZONE UA	31
6.2 - ZONE UB	37
6.3 - ZONE UE	43
7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	46
7.1 - ZONE 1AU	47
8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
8.1 - ZONE A	52
9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	59
9.1 - ZONE N	60



1 - PRÉAMBULE

1. PRÉAMBULE

1.1 - STRUCTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le présent règlement écrit comprend :

- Des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU. C'est l'objet de la 1^{ère} partie du règlement. Ces dispositions générales comprennent :
 - La définition des différentes zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières) identifiées sur le territoire couvert par le PLU.
 - Le lexique des termes utilisés dans le règlement du PLU.
 - Les dispositions communes à toutes les zones, comprenant des règles graphiques d'une part et des règles écrites d'une part.
- Le règlement des zones comprenant les règles spécifiques applicables dans chacune des 11 zones du PLU (UA, UB, UB1, UE, 1AU, 1AUE, A, AP, AL, N, NP). C'est l'objet de la 2^{ème} partie du règlement. Ces règles spécifiques complètent ou le cas échéant se substituent aux règles communes définies dans la 1^{ère} partie du règlement.
- Les règles spécifiques au patrimoine applicables au patrimoine identifié au plan de zonage. C'est l'objet de la 3^{ème} partie du règlement. Ces prescriptions ont pour objet d'assurer la protection et/ou la mise en valeur des éléments du patrimoine identifiés. Elles complètent ou le cas échéant se substituent aux règles communes (1^{ère} partie du règlement) ainsi qu'aux règles spécifiques des zones (2^{ème} partie du règlement).
- Les annexes au règlement du PLU dont la liste figure ci-dessous :

1.2 - MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. Je détermine à l'aide du plan de zonage (pièce 3.2) la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux et les règles graphiques qui y sont éventuellement identifiées.
2. Je lis les règles communes applicables à toutes les zones pour connaître les prescriptions à respecter.

3. Je lis les règles spécifiques à la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux pour connaître les règles spécifiques à respecter.
4. Si mon projet est concerné par un élément patrimonial identifié au règlement graphique, je lis également les règles spécifiques applicables au patrimoine, à respecter.
5. Dans tous les cas, je respecte les servitudes qui peuvent être applicables, lesquelles sont constitutives de règles.

Rappel : en plus du règlement, je consulte également le contenu des OAP thématiques applicables sur l'ensemble du territoire et, si le terrain d'assiette de mon projet est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle, j'applique aussi les dispositions qui y sont définies, en plus de celles du règlement.

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et illustratrice.



2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Il est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du PLU se substituent à celles du Livre Ier - Titre Ier - Chapitre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R. 111-1 à R. 111-53), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R. 111-1, définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-4 : sites archéologiques ;
- R. 111-21 et R. 111-22 : densité et reconstruction des constructions ;
- R. 111-23 et R. 111-24 : performances environnementales et énergétiques ;
- R. 111-25 : réalisation d'aires de stationnement ;
- R. 111-26 : protection de l'environnement ;
- R. 111-27 : respect du caractère des lieux ;

- R. 111-31 à R. 111-50 : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes ;
- R. 111-51 : dispositions relatives aux résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- R. 111-52 et R. 111-53 : dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte.

2.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines « U », à urbaniser « AU », naturelles « N » et agricoles « A ».

Ces quatre catégories peuvent être subdivisées en sous-zones afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernés, elles-mêmes pouvant comporter des secteurs spécifiques.

Les zones U sont les suivantes :

- UA : zone urbaine ancienne du centre-bourg ;
- UB : zone urbaine d'extension récente à dominante résidentielle ;
- UB1 : zone urbaine d'extension diffuse éloignée du centre-bourg ;
- UE : zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les zones AU sont les suivantes :

- 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme, comportant un secteur 1AUE d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone A :

- A : zone agricole, comportant un secteur AP protégé, et un secteur AL loisirs.

Les zones N sont les suivantes :

- N : zone naturelle, comportant un secteur NP naturel protégé.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.4 - DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L. 152-3 et suivants du code de l'urbanisme

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Ces dérogations sont listées aux articles L. 152-4 et suivants du c. urb. (permettre restauration d'un immeuble protégé monument historique, de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, etc.).

2.5 - RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX CLÔTURES

Article R. 421-2 du code de l'urbanisme

Dans les zones naturelles et agricoles du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R*421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé). Toutes autres clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire d'Auragne, en application de la délibération du conseil municipal en date du XXXX.

2.6 - TRAVAUX DE DÉMOLITION

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir pour l'ensemble du territoire d'Auragne, en application de la délibération du conseil municipal en date du XXXX.

2.7 - RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS À L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou un plan de prévention des risques naturels

prévisibles en disposent autrement.

2.8 - TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME À LA RÈGLE D'URBANISME

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2.9 - APPLICATION DES RÈGLES DU PLU DANS LE CAS D'UNE DIVISION DE PROPRIÉTÉ

Le règlement du PLU fait opposition à l'application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme (dans la condition définie par le même article).

Dans le cas de 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 dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles édictées par le PLU, même s'ils n'ont pas pour objet ou pour effet que le détachement d'un lot d'une unité foncière à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction. Un permis d'aménager ou une déclaration préalable pourra être refusée notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques (telles qu'elles ressortent des pièces de la demande d'urbanisme), un projet de lotissement induirait une implantation de construction non-conforme aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

2.10 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Des dispositions particulières contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables. Les périmètres d'application des OAP sectorielles sont reportées sur le règlement graphique du PLU.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.11 - EMBLEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Article L. 151-41 du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Les emplacements réservés sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

2.12 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Article L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

01 - Espaces boisés classés (art. L.113-1)

2.13 - CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIÈRES

Article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le règlement graphique identifie les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

16 - Bâtiment pouvant changer de destination

2.14 - ÉLÉMENTS DE PATRIMOINES BÂTIS, PAYSAGERS ET NATURELS IDENTIFIÉS ET À PROTÉGER

Articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

- 07 - Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (art.L151-19 et L.151-23)

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

07 - Element de paysage (art.L151-19)

— 25 - Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue (art. L.151-23)

25 - Éléments de continuité écologique (art. L.151-23)

Articles R. 421-17 d) et R. 421-28 e) du code de l'urbanisme

Ces articles permettent de protéger le patrimoine naturel et bâti par une identification. Ils établissent une obligation de dépôt de déclaration préalable de travaux avant travaux et/ou modification. L'article R. 421-28 instaure le permis de démolir.

TRAVAUX ET CHANGEMENTS DE DESTINATION SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

En application de l'article R. 421-17 d) : « doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : [...]

d) 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.

DÉMOLITIONS

En application de l'article R. 421-28 : « doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...]

e) identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du c. urb.

2.15 - RISQUE INONDATION

DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE INONDATION CONNU (CF. REPORT DE LA CARTE IN-

FORMATIVE DES ZONES INONDABLES - CIZI - SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN ANNEXE INFORMATIVE), IL CONVIENT DE PRENDRE LES DISPOSITIONS SUIVANTES :

Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.

Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Interdire la création de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage.

Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

L'implantation de bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieur à 1,5 fois la largeur).

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS DANS LES ZONES INONDABLES

En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). En l'absence de cote PHEC, le premier plancher sera situé à + 2,50 m au-dessus du terrain naturel).

En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le premier plancher sera situé à + 1 m ou + 0,5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et aléa faible. Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages, etc.), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.

AUTRES COURS D'EAU IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètres au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

3 - LEXIQUE

3. LEXIQUE

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'espacez (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

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

AFFOUILLEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT

L'alignement ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre le domaine public routier ou la voie privée et les propriétés riveraines.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, d'une emprise au sol inférieure ou égale à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, tel que réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale. La destination des annexes au titre du code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.

ARBRE

Plante ligneuse ayant un tronc de 30 cm minimum de circonférence à 1 mètre du sol ou une hauteur de 7 mètres minimum. Un arbre est à planter dans un volume de terre végétal suffisant pour permettre son bon développement.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BERGE

Bord permanent d'un cours d'eau formé par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

CLAIRE-VOIE

Partie de clôture ou de garde-corps formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

COMBLE

Volume de toiture dont la base se situe au niveau du plafond du niveau inférieur. La surface de plancher du comble ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement.

CONSTRUCTION

Édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface. Les cabanes dans les arbres, les piscines de plus de 25 m² d'emprise au sol, les préaux de plus de 25 m² d'emprise au sol, les constructions sur pilotis sont des constructions.

CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon est directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, un auvent, un angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

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 du PLU.

3. LEXIQUE

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTIONS LÉGÈRES

Construction ne comportant pas de fondation et dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués, de matériaux minces démontables ou récupérables (ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisirs dite « HLL »).

COURS D'EAU

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

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.

DÉMOLITION

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Elles sont les suivantes :

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que le logement de l'exploitant lorsqu'il est nécessaire à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions nécessaires à l'activité agricole et disposant d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation tels que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, locaux de vente.

Relèvent également de la sous-destination exploitation agricole les constructions destinées à l'exercice d'activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole.

Lorsque le logement d'un agriculteur est autorisé dans la zone A, il l'est sous deux conditions :

- La présence permanente de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole.
- Le logement est implanté à 50 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation.

Lorsque la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée en zone urbaine, elle est désignée sous le terme d'« agriculture urbaine ».

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activités de services » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

3. LEXIQUE

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, y compris les débits de boissons.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition légale d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État,

des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production,

3. LEXIQUE

de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

EAUX PLUVIALES

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle, commerciale ou artisanale.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Terrain réservé au règlement graphique pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.). Deux catégories d'emplacements réservés sont distinguées :

- L'emplacements réservés : il délimite les terrains concernés pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.
- L'emplacements réservés flottant : il délimite les terrains potentiellement concernés pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

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 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 0,60 m.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

ÉQUIPEMENTS ET OUVRAGES D'INTÉRÊT COLLECTIF ET/OU DE SERVICES PUBLICS

Cette notion comprend les six sous-destinations prévues à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme (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, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ainsi que les installations et ouvrages relevant d'un intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'il soit géré par une personne publique ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bâche, mobilier urbain, etc.).

ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Espace boisé, forêt, haie, arbres d'alignement, arbre remarquable à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Son revêtement est perméable.
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage des réseaux.
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.

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.

3. LEXIQUE

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.

ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER (TRAME DE JARDIN)

Élément tel que haie, zone humide, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental.

EXHAUSSEMENT

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

Agrandissement inférieur à la surface de la construction existante, réalisé en continuité d'une construction existante (hors surélévation), présentant un lien fonctionnel avec celle-ci.

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.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui ne peut excéder 40 m².

HAIE MÉLANGÉE

Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

HAIE OPAQUE ET MONOSPÉCIFIQUE DE PERSISTANT

Une haie opaque et monospécifique de persistant est composée d'une succession d'arbres ou d'arbustes d'une seule essence, en ligne et placés à intervalles réguliers. Aussi appelé « béton végétal » ces haies très denses et très régulières sont les plus pauvres en biodiversité, et composées pour la plupart de thuyas, cyprès ou de lauriers-palme.

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade. Le règlement du PLU distingue deux modalités de calcul de la hauteur :

- Hauteur à la sablière ou à l'acrotère : le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
- Hauteur totale : le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public. La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

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 du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.

MAILLAGE

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux emprises publiques ou voies distinctes ou deux points distincts d'une même emprise publique ou voie (voie en U). La liaison doit être assurée pour au moins un mode de déplacement.

3. LEXIQUE

MIXITÉ SOCIALE

Le nombre de logements sociaux imposé par le règlement sera arrondi à l'entier.

MODÉNATURE

Éléments solidaires d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

MUR BAHUT

Mur bas supportant par exemple une grille de clôture, ou bien une balustrade. Il peut assurer, selon sa position, la fonction mécanique de mur porteur ou de soutènement.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur, paroi ou autre construction de maçonnerie, de bois ou autre matériel rigide soutenant un amoncellement de terre, le retenant ou s'appuyant contre celui-ci.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (OAE)

Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Une orientation d'aménagement et de programmation exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Elle vise à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique.

OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, ...).

PLUS HAUTES EAUX CONNUES (PHEC)

Les PHEC sont les plus hautes eaux connues. Les cartes PHEC décrivent un phénomène

historique observé.

RECU

Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.

RÉHABILITATION

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

SURFACE DE PLANCHER

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

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

3. LEXIQUE

activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

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

(cf. article R. 111-22 du code de l'urbanisme)

SURFACE ÉCO-AMÉNAGÉE

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface (CBS).

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette du projet est dès lors constitué d'une ou plusieurs parcelles appartenant à une même unité foncière et comprises dans la même zone du PLU que celle concernée par le projet.

TERRASSES

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

TERRASSE / TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique.

UNITÉ FONCIÈRE

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

VOIE

La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées, etc.).

VOLUMES ET ÉLÉMENTS DE LIAISON

On entend par « volume principal » d'une ou plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut. On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal. Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.

ZONE HUMIDE

Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire : la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hydrophiles, pendant au moins une partie de l'année.



4 - PALETTE VÉGÉTALE

4. PALETTE VÉGÉTALE

La palette des végétaux utilisables en ville ou en zone rurale est à l'image de la nature : riche et diversifiée.

L'aménageur qu'il soit public ou particulier est amené à choisir des espèces végétales en fonction de différentes exigences : qualités agronomiques, ornementales, mécaniques, productives, etc.

L'objectif ici est de promouvoir une palette végétale qui renforce la qualité des paysages, le bien-être des usagers, la biodiversité, et qui permet des aménagements durables.

Les pétitionnaires des différentes autorisations d'urbanisation sont invités à se conformer à la palette végétale proposée pour les cas d'usage qu'elle recouvre.

L'urgence de la transition climatique et la baisse de la biodiversité, enregistrée partout, devraient inciter tous les aménageurs à planter autant que faire se peut.

Les principes de la palette végétale sont les suivants :

- Favoriser les espèces locales d'arbres et d'arbustes ;
- Autoriser les variétés exogènes d'arbres et d'arbustes qui pourraient être intéressantes dans le cadre de la transition climatique ;
- Redécouvrir des variétés horticoles anciennes ne demandant pas de traitements phytosanitaires ;
- Re dynamiser la biodiversité en encourageant la plantation d'arbres et de haies multi variétales.

Le champ de la palette végétale comprend :

- Les haies ;
- Les vergers ;
- Les arbres isolés.

Ainsi cette palette végétale introduit :

- Une interdiction : la plantation de haies mono variétales ;
- Cinq préconisations pour des plantations durables.

L'interdiction des haies mono variétales

Ces haies ont trop d'inconvénients. Elles ont un effet visuel peu naturel et ne favorisent pas la biodiversité locale. Elles génèrent un entretien coûteux ; les espèces choisies sont souvent des espèces exogènes à croissance très rapide qui demandent une taille annuelle pour être contenues. Enfin elles sont fragiles, un seul ravageur, inféodé à l'espèce plantée, peut détruire la haie ce qui peut conduire à un usage inconsidéré de pesticides. Les haies mono variétales sont interdites pour tout nouvel aménagement ou tout renouvellement de haie existante.

Les cinq préconisations

1. Les espèces locales sont privilégiées

Les variétés locales d'arbres et d'arbustes sont adaptées aux sols et au climat local et vont s'adapter à l'évolution climatique. Elles participent à l'identité du territoire et sont le premier support de la faune locale, notamment les insectes et les oiseaux, actuellement en très nette régression. Les variétés locales doivent être retenues en priorité. L'aménageur se rapprochera de fournisseurs locaux spécialisés, associations ou pépiniéristes.

2. Les variétés exogènes sont tolérées

Les variétés d'arbres et d'arbustes non locales ont souvent été introduites pour leur qualités ornementales voire agronomiques. La transition climatique se traduit dans le sud de la France par des périodes de sécheresse et de chaleur accrues. Il peut être tentant de choisir des variétés exogènes résistantes à la sécheresse. Il existe un large choix, en commençant par les plantes méditerranéennes.

Néanmoins ces espèces doivent être retenues avec parcimonie pour ne pas dénaturer l'identité paysagère locale. Elles doivent aussi être choisies avec attention afin d'éviter de s'exposer à des déconvenues classiques comme par exemple une résistance au froid insuffisante.

L'aménageur se rapprochera de fournisseurs spécialisés, associations ou pépiniéristes, notamment s'il souhaite implanter des plantes exogènes résistantes à la sécheresse.

3. Les variétés horticoles anciennes sont à redécouvrir

Les variétés horticoles anciennes (avant 1950) ont été sélectionnées dans un contexte particulier. En effet, avant 1950 la résistance aux ravageurs (insectes et champignons) était un critère de sélection majeur, vu la rareté des traitements phytosanitaires disponibles. Il existe

4. PALETTE VÉGÉTALE

donc un patrimoine d'espèces horticoles robustes à redécouvrir, particulièrement dans les espèces fruitières et les rosiers.

Les arbres fruitiers font l'objet d'une longue tradition d'obtention adaptée aux conditions climatiques régionales.

La région du sud-ouest est particulièrement réputée pour son patrimoine fruitier. L'aménageur se rapprochera de fournisseurs locaux spécialisés, associations ou pépiniéristes.

Les rosiers constituent une espèce emblématique des jardins. Ils font l'objet de sélections depuis le seizième siècle. Les roses anciennes ne demandent aucun traitement ni contre les champignons, ni contre les pucerons. Les rosiers anciens de types arbustifs peuvent ainsi prendre leur place dans les haies.

L'aménageur se rapprochera de fournisseurs spécialisés dans les roses anciennes ou dans les roses anglaises dont certaines ont le comportement des roses anciennes.

4. Les haies multi variétales sont la norme

Lorsqu'elles sont constituées de plusieurs variétés locales les haies multi variétales sont dites haies champêtres ou haies bocagères. Les haies multi variétales mixtes sont des haies qui contiennent une proportion de variétés exogènes. Il est préconisé de planter des haies champêtres sur les parcelles en bordure des zones rurales que ce soit à la limite du bourg ou en habitat isolé. Partout ailleurs les haies multi variétales mixtes sont possibles et devront contenir au minimum 60 % de variétés locales pour une meilleure intégration dans le paysage et un impact significatif sur la biodiversité.

5. Les plantations d'arbres sont raisonnées

Planter un arbre est un investissement pérenne. C'est un vecteur majeur de la biodiversité sur le long terme et aussi un agent de la régulation thermique qui fournit un effet significatif avec l'âge. Ainsi il est bon de se renseigner sur les exigences et contraintes d'un arbre avant de le planter si on veut éviter d'être contraint de l'abattre trop tôt.

Les principaux éléments à prendre en compte sont :

1- Le système racinaire est-il pivotant ou traçant ?

2- Quel est le développement moyen de l'arbre ?

3- L'arbre produit-il des éléments toxiques ?

4- L'arbre a-t-il des caractéristiques qui sont ou peuvent devenir des désagréments ?

5- L'emplacement prévu répondra-t-il aux distances légales de plantation ?

Les pépiniéristes locaux et les architectes peuvent permettre de répondre à ces questions.

Pour résumer

- Les haies mono variétales sont interdites ;
- Les espèces locales sont privilégiées ;
- Les variétés exogènes sont tolérées ;
- Les variétés horticoles anciennes sont à redécouvrir ;
- Les haies multi variétales sont la norme ;
- Les plantations d'arbres sont raisonnées
- Plantez autant que faire se peut.





5 - DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

5. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Pas de dispositions communes retenues.

1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DE SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les constructions et installations ainsi que les exploitations de carrières ou de gravières sont interdites, excepté dans les secteurs délimités au règlement graphique.

Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-23-f du code de l'urbanisme, sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones sont autorisées dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

Les terrains de campings et de caravanage, les habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes isolées sont interdits.

Aux espaces boisés classés délimités au règlement graphique est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

1.3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles ou naturelles est admis pour une destination projetée d'« Habitation », « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Hébergement hôtelier et touristique » ou de « Bureau ».

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de règles communes retenues.

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

5. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

• Emprise au sol des constructions

Les piscines devront s'implanter avec un recul de 3 m minimum par rapport aux espaces cultivés attenants s'il y en a.

L'emprise au sol des piscines ne devra pas excéder 35 m².

• Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

• Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Des adaptations aux règles d'implantations et aux règles volumétriques définies dans les différentes zones sont rendues possibles-permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus.

Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale (HQE), de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

• Aspect extérieur, façades et toiture des constructions

En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

FAÇADES

Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures et bardages en acier ou bois devront respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'archi-

ture et du patrimoine de Haute-Garonne.

Les teintes choisies devront être en accord avec celles des matériaux traditionnels ainsi qu'avec l'ambiance colorée générale de la rue.

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

Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et ne pas être recouverts.

L'aspect des façades des annexes et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

COUVERTURES

Règle générale

Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).

Les matériaux doivent présenter une unité d'aspect.

L'aspect des toitures des annexes et des extensions devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

Les toitures terrasses doivent disposer d'un acrotère.

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Les débords de toits pourront être inclus dans les marges de recul d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie et l'emprise publique.

Les gouttières seront en zinc ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Règle alternative

Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les toitures, façades et menuiseries, en raison de l'usage qui les caractérise.

5. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

• Clôtures

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

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages, etc.) est interdit.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages, etc.) est pros crit.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN ZONE INONDABLE

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 0,80 mètres, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel. Au-dessus de cette hauteur, un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètres est autorisé.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L. 151-19 du c. urb. est soumise à déclaration préalable ou à permis de démonir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE.

Sont interdits :

- Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysa-

gère.

- La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

Tous les travaux devront :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures.
- Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.

Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- De vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié.
- De travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

• Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de règles communes retenues.

5. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible.

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantés en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales bien adaptées aux conditions de la région.

- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution. Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-23 du c. urb. pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets, etc.) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 h) du c. urb. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente. Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- **Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques**

Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du c. urb., toute construction nouvelle y est interdite. Sont autorisés exclusivement :

- Les annexes des constructions existantes, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine).
- Les extensions des constructions existantes dans une limite d'emprise au sol totale de 200 m² comprenant le bâtiment principal et les extensions.
- Les aménagements des espaces verts/publics.

2.4 : STATIONNEMENT

- **Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Les règles de stationnement s'imposent aux travaux de constructions neuves, d'extensions et de réhabilitations. Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :

- 12,5 m² pour un véhicule motorisé.
- 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.
- Pour les habitations, les voies de desserte et/ou d'accès au garage peuvent être considérés comme un emplacement de stationnement.

5. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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 des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doivent 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.

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable**

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

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement**

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public

d'assainissement s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

En l'absence d'assainissement collectif au droit du terrain, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Préalablement à tous travaux, il peut être demandé au pétitionnaire de réaliser une étude particulière visant à définir le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation. La réalisation de systèmes d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire de réseau, conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur. La vidange des piscines devra se faire conformément à la réglementation en vigueur et après neutralisation des excès du désinfectant. Une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

- **Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Règle générale

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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 du 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, etc.).

Règle alternative

5. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité devra être suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagement, et sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

- **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, etc.) 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.



6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien d'Auragne et à ses extensions immédiates généralement implantées en ordre continu et à l'alignement des voies. La zone UA est destinée à l'ensemble des constructions dont la fonction est compatible avec les usages liés au cœur de bourg : le commerce, les services, l'artisanat compatible avec l'habitat, les équipements publics, etc.

Le bâti y est majoritairement ancien, représentatif de l'architecture traditionnelle locale. Dans la zone UA, quasiment comblée, le tissu urbain existant est pérennisé.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UA - 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après :

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

ARTICLE UA - 1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DE SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les constructions et installations à usage de « Commerce et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour les constructions et installations environnantes et que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS		
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UA
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	UA
2.1	LOGEMENT	✓
2.2	HÉBERGEMENT	✓
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	UA
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	✓
3.2	RESTAURATION	✓
3.3	COMMERCE DE GROS	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓
3.5	CINÉMA	X
3.6	HÔTELS	✓
3.7	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UA
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6	LIEUX DE CULTE	X
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	UA
5.1	INDUSTRIE	X
5.2	ENTREPÔT	X
5.3	BUREAU	✓
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA - 1.3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Renvoi aux dispositions communes.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, soit en recul mais l'alignement devra être obligatoirement marqué soit par une annexe soit par un mur de clôture.

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

Règle alternative

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

- Pour combler ou compléter un alignement existant ;
- Pour les constructions ou installations nouvelles en « second rideau » ou « en drapeau » où existe déjà une construction à l'alignement ;
- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes de constructions existantes à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- En recul minimum de 5 mètres et maximum de 7 mètres pour les constructions à usage de « Commerce et activités de services » ;
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées sur une ou deux des limites séparatives. Un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté sur la limite n'accueillant pas la construction.

Règle alternative

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière ;
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies ;
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 mètres ;
- Les piscines.

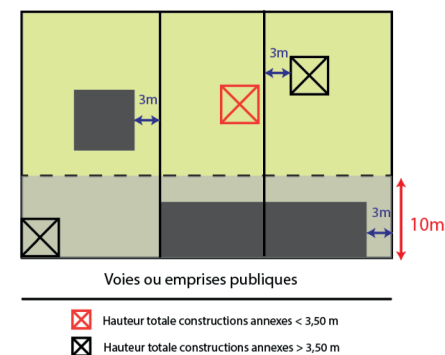


Illustration figurant à titre indicatif

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Renvoi aux dispositions communes.

- **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local.

- **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

- **Hauteur maximale des constructions**

Règle générale

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure à la construction principale.

Règle alternative

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UA - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux dispositions communes.

- **Aspect extérieur, façades et toiture des constructions**

FAÇADES

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

La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, ou d'un état antérieur avéré et documenté, valorisant le bâti, les modénatures seront conservées, valorisées et laissées apparentes, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

Des techniques de réhabilitation modernes et contemporaines peuvent être utilisées mais elles devront préserver le cachet de l'ancien.

OUVERTURES

La composition générale des façades principales des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, visibles depuis le domaine public, est à conserver.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'inscrivent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice.

MENUISERIES

La couleur des menuiseries devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

Les toitures devront correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche.

Les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux des couvertures des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

Les gouttières seront en zinc ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Règle alternative

Toutefois, une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires.

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

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses ou monopente sont autorisées sur les annexes et les extensions.

Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles de la construction principale.

Les gouttières seront en zinc ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

• **Clôtures**

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

CLÔTURES IMPLANTÉES LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2 mètres. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,90 mètre, et pourront être surmontés soit d'un dispositif à claire voie soit d'une haie d'essences diversifiées et variées, dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur ;
- Soit d'une haie d'essences diversifiées et variées doublée ou non d'un grillage.

• **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux dispositions communes.

• **Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est encouragée.

Les systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition que leur superficie n'excède pas 30 % de la superficie du versant d'implantation.

Les installations techniques extérieures (climatiseurs, pompes à chaleur, antenne, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA - 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé.

- **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de revêtements perméables et semi-perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE UA - 2.4 : 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.

ARTICLE UA - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.



6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes, desservies par l'assainissement collectif et se présentant sous la forme d'un habitat intermédiaire et/ou pavillonnaire présentant encore des potentialités foncières.

Il s'agit d'un tissu urbain pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public.

La zone UB comprend un secteur UB1 correspondant aux zones d'urbanisation plus diffuses. Il s'agit de quatre secteurs quasiment comblés qui ne sont pas destinés à être raccordés au réseau public d'assainissement.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB - 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après.

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

ARTICLE UB - 1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DE SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les constructions et installations à usage de « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour les constructions et installations environnantes et que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UB	UB1
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2.	HABITATION	UB	UB1
2.1	LOGEMENT	✓	✓
2.2	HÉBERGEMENT	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	UB	UB1
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X
3.2	RESTAURATION	X	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	ASC	ASC
3.5	CINÉMA	X	X
3.6	HÔTELS	X	X
3.7	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UB	UB1
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	X
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X
4.6	LIEUX DE CULTE	X	X
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	UB	UB1
5.1	INDUSTRIE	X	X
5.2	ENTREPÔT	X	X
5.3	BUREAU	✓	X
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

ARTICLE UB - 1.3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Renvoi aux dispositions communes.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées en recul de 6 à 10 mètres des voies et emprises publiques.

Règle alternative

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

- Pour les constructions ou installations nouvelles en « second rideau » ou « en drapeau » où existe déjà une construction à l'alignement ;
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière ;
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

En cas de contraintes techniques avérées, il pourra être dérogé à la règle générale.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative pour :

- Les murs pignons dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage ;
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 mètres ;
- Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à l'acrotère n'excède pas 3,50 mètres.

Sous la condition que la longueur cumulée des bâtiments implantés en limite n'excède pas 10 mètres pour une même limite.

- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règle alternative

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 construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière ;
- Pour les piscines.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Renvoi aux dispositions communes.

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux dispositions communes.

• Emprise au sol des constructions

Règle générale

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction avant travaux.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure à la construction principale.

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

ARTICLE UB - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux dispositions communes.

- **Aspect extérieur, façades et toiture des constructions**

FAÇADES

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

La couleur des enduits devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées, valorisées et laissées apparentes, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

Des techniques de réhabilitation modernes et contemporaines peuvent être utilisées mais elles devront préserver le cachet de l'ancien.

MENUISERIES

La couleur des menuiseries devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

Les toitures devront correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche.

Les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux des couvertures des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

Les gouttières seront en zinc ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Règle alternative

Toutefois, une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires.

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

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses ou monopente sont autorisées sur les annexes et les extensions.

Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles de la construction principale.

Les gouttières seront en zinc ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Dans le secteur UB1 :

Les gouttières seront en zinc, aluminium ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

• Clôtures

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

CLÔTURES IMPLANTÉES LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2 mètres. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,90 mètre, et pourront être surmontés soit d'un dispositif à claire voie soit d'une haie d'essences diversifiées et variées, dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITES SÉPARATIVES

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur ;
- Soit d'une haie d'essences diversifiées et variées doublée ou non d'un grillage.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux dispositions communes.

• Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environne-

mentales

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, etc.) est encouragée.

ARTICLE UB - 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

• Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

Les haies végétales locales sont à privilégier.

Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.

Dans le secteur UB1 :

Au moins 30 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

• Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LINÉAIRES BOISÉS ET ESPACES BOISÉS IDENTIFIÉS AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire (soumis à autorisation d'urbanisme), un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés.
- Pour des critères de sécurité.
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

ARTICLE UB - 2.4 : 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.

HABITATION

CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE LOGEMENT HORS OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Deux places de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE LOGEMENTS : LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDÉ PAR L'ÉTAT

Une place de stationnement par logement.

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'ACTIVITÉ DE SERVICE

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondi à la valeur supérieure).

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAU

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE UB - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.



6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UE - 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après.

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

ARTICLE UE - 1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DE SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sans objet.

ARTICLE UE - 1.3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Renvoi aux dispositions communes.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS		
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	UE
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	UE
2.1	LOGEMENT	X
2.2	HÉBERGEMENT	✓
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	UE
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2	RESTAURATION	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5	CINÉMA	X
3.6	HÔTELS	X
3.7	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	UE
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	✓
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6	LIEUX DE CULTE	✓
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	✓
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	UE
5.1	INDUSTRIE	X
5.2	ENTREPÔT	X
5.3	BUREAU	X
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Clôtures**

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

- **Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales**

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

ARTICLE UE - 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 20 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

Les essences végétales locales sont à privilégier.

Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.

- **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LINÉAIRES BOISÉS ET ESPACES BOISÉS IDENTIFIÉS AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire (soumis à autorisation d'urbanisme), un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés.
- Pour des critères de sécurité.
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

ARTICLE UE -2.4 : 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.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE UE - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.



7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elle comprend :

- Un secteur 1AUE situé au nord du centre-bourg le long de la RD 40.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AU - 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après.

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

ARTICLE 1AU - 1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les constructions et installations à usage de « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance auprès du voisinage, et que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.

ARTICLE 1AU - 1.3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Renvoi aux dispositions communes.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	1AU	1AUE
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X
2.	HABITATION	1AU	1AUE
2.1	LOGEMENT	✓	✓
2.2	HÉBERGEMENT	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	1AU	1AUE
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X
3.2	RESTAURATION	X	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	✓	X
3.5	CINÉMA	X	X
3.6	HÔTELS	X	X
3.7	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	1AU	1AUE
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	✓
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	✓	✓
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X
4.6	LIEUX DE CULTE	X	X
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	✓
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	1AU	1AUE
5.1	INDUSTRIE	X	X
5.2	ENTREPÔT	X	X
5.3	BUREAU	✓	✓
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Règle générale

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées en recul de 5 à 10 mètres des voies et emprises publiques.

Règle alternative

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 mètres.

Dans le secteur 1AUE

Non réglementé.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative pour :
 - Les murs pignons ;
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 mètres ;
 - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à l'acrotère n'excède pas 3,50 mètres.

Sous la condition que la longueur cumulée des bâtiments implantés en limite n'excède pas 10 mètres pour une même limite.

- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règle alternative

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines.

Dans le secteur 1AUE

Non réglementé.

• **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Renvoi aux dispositions communes.

• **Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus**

Renvoi aux dispositions communes.

• **Emprise au sol des constructions**

Règle générale

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

Dans le secteur 1AUE

Non réglementé.

• **Hauteur maximale des constructions**

Règle générale

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure à la construction principale.

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics est non réglementée.

Dans le secteur 1AUE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux dispositions communes.

- **Aspect extérieur, façades et toiture des constructions**

FAÇADES

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

La couleur des enduits devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne. Cependant, les teintes claires, blanches sont autorisées.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux des couvertures des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons s'inspirant de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

Les gouttières seront en zinc, aluminium ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Règle alternative

Toutefois, une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses ou monopente sont autorisées sur les annexes et les extensions.

Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles de la construction principale.

Les gouttières seront en zinc ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Dans le secteur 1AUE

Non réglementé.

- **Clôtures**

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

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Renvoi aux dispositions communes.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

- **Obligations imposées en matière de performance énergétiques 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, etc.) est encouragée.

ARTICLE 1AU - 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 20 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en espace de pleine terre.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.

Les haies végétales locales sont à privilégier.

Les haies opaques et monospécifiques de persistants sont interdites.

- **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, l'utilisation de revêtements perméables et semi-perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE 1AU - 2.4 : 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.

HABITATION

CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE LOGEMENT

Deux places de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE LOGEMENTS : LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS AVEC UN PRÊT AIDÉ PAR L'ÉTAT

Une place de stationnement par logement.

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'ACTIVITÉ DE SERVICE

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondi à la valeur supérieure).

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAU

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU - 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE 1AU - 3.2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.



8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A concerne les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il est distingué :

- Un secteur AP faisant l'objet d'une protection stricte en raison de la préservation des perspectives paysagères sur le centre-bourg.
- Un secteur AL à vocation de loisirs, de sports et jardins familiaux, d'intérêt communal.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A - 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Voir tableau ci-après.

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

ARTICLE A - 1.2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole » sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Les nouvelles constructions principales de « Logement » sont autorisées à condition d'être nécessaires à une « Exploitation agricole » et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	A	AP	AL
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	✓	X	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X	X
2.	HABITATION	A	AP	AL
2.1	LOGEMENT	ASC	X	X
2.2	HÉBERGEMENT	X	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	A	AP	AL
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X	X
3.2	RESTAURATION	X	X	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X	X	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X	X	X
3.5	CINÉMA	X	X	X
3.6	HÔTELS	X	X	X
3.7	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	A	AP	AL
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	X	✓
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓	X	✓
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X	X
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X	X
4.5	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X	X
4.6	LIEUX DE CULTE	X	X	X
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	X	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	A	AP	AL
5.1	INDUSTRIE	X	X	X
5.2	ENTREPÔT	X	X	X
5.3	BUREAU	X	X	X
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X	X

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Les nouvelles constructions principales de « Logement » doivent justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement agricole, non compatible avec les exploitations céréalières, maraîchères ou tout autre élevage ne justifiant pas d'une présence permanente sur site.

Les annexes et extensions des « Logements » existants sont autorisées à condition d'être implantées sur la même parcelle.

Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme à condition :

- Que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole ;
- Que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante ;
- Que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.

Les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être liées à une « Exploitation agricole » ou à un « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions.

Dans le secteur AP

Toute nouvelle construction est interdite.

DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE INONDATION CONNU (CF. REPORT DE LA CARTE INFORMATIVE DES ZONES INONDABLES - CIZI - SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN ANNEXE INFORMATIVE)

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique, seules sont autorisées sous les conditions précisées les occupations et utilisations suivantes :

ZONE D'ALÉA MOYEN À FORT : les extensions/aménagements des constructions existantes sous réserve de gêner en aucun cas le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20 % pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33 %, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ZONE D'ALÉA FAIBLE : les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont admis à l'exclusion des logements et des bâtiments d'élevage. Les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20 % pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33 %, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE A - 1.3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Renvoi aux dispositions communes.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A - 2.1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Règle générale

Les constructions devront être implantées à 6 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

Règle alternative

Toutefois, en agglomération, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole »

Règle générale

Les constructions devront être implantées :

- En recul de 15 mètres de l'emprise des routes départementales ;
- En recul de 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

Règle alternative

Toutefois, 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 construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Règle générale

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole »

Règle générale

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 100 mètres minimum si la parcelle jouxte une zone urbaine et/ou à urbaniser ainsi que des habitations, et inversement.

Les installations classées devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

Les annexes (piscine inclus) des constructions et installations à usage de « Logement » devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale.

• Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux dispositions communes.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

• Emprise au sol des constructions

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Règle générale

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée).

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique, les extensions des constructions existantes seront limitées à 20 m² d'emprise au sol pour les constructions d'habitation existante et 20 % d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension projetée) de 33 %, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) dans les zones d'aléas fort et moyen et au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues ou à 1 mètres au-dessus du terrain naturel en zone d'aléa faible.

Dans le secteur AP

Sans objet.

Dans le secteur AL

Toute construction ou installation nouvelle doit être démontable, sans fondations en dur, et ne pas générer d'emprise au sol.

• Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Règle générale

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur totale de 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions à la construction d'habitation devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

Règle alternative

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction avant travaux.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole »

Règle générale

La hauteur des constructions à destination agricole n'est pas réglementée, sauf sur les lignes de crêtes où la hauteur ne pourra excéder 8 mètres, excepté raisons techniques dûment justifiées.

Dans le secteur AP

Sans objet.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A - 2.2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ENSEMBLES PATRIMONIAUX REMARQUABLES IDENTIFIÉS FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures, etc.).

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

- **Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus**

Renvoi aux dispositions communes.

- **Aspect extérieur, façades et toiture des constructions**

RESTAURATION, RÉHABILITATION, MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, ou d'un état antérieur avéré et documenté, valorisant le bâti, les modénatures seront conservées, valorisées et laissées apparentes, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

Les modifications devront se faire en harmonie avec l'existant.

Des techniques de réhabilitations modernes et contemporaines pourront être utilisées, mais elles devront préserver le cachet de l'ancien.

Les façades en briques foraines laissées apparentes seront nettoyées. Le sablage est pros- crit.

Toutes les modénatures existantes et éléments de décor en briques ou en pierres (chaînes d'angle, bandeaux, corniches, encadrements, antéfixes, etc.) seront conservés et restaurés.

Les menuiseries traditionnelles et initiales seront, si possible, conservées et restaurées, sinon restituées à l'identique (dessin, sections, profils, etc.).

Tous les éléments de décor seront conservés et restaurés (lambrequins, garde-corps, fer- ronnerie, etc.).

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

FAÇADES

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

La couleur des enduits devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux du service terri- torial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons s'inspirant de la palette des matériaux du service terri- torial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

Règle alternative

Toutefois, une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secon- daires.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une pente de toit pour- ront être restaurées ou étendues à l'identique.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses ou monopente sont autorisées sur les annexes et extensions.

Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles de la construction principale.

Les gouttières seront en zinc, aluminium ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole »

FAÇADES

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

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages extérieurs pourront être réalisés en bois ou en plaques de bardage de teinte verte s'harmonisant avec l'environnement de la construction.

COUVERTURES

La couverture en plaques autoportantes est autorisée, excepté en plaques autoportantes de couleurs sombres.

• Clôtures

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2 mètres. Elles seront constituées d'un grillage de teinte verte, éventuellement doublée d'une haie de végétaux.

• Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux dispositions communes.

• Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environne-

mentales

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, etc.) est recommandé.

ARTICLE A - 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Renvoi aux dispositions communes.

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LINÉAIRES BOISÉS ET ESPACES BOISÉS IDENTIFIÉS AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire (soumis à autorisation d'urbanisme), un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés.
- Pour des critères de sécurité.
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre de l'article L.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

ARTICLE A - 6 : 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.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A - 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE A - 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.



9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

9.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N concerne les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière.
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
- Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Elle comprend un secteur NP naturel protégé.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A - 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Voir tableau ci-après.

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	N	NP
1.1	EXPLOITATION AGRICOLE	✓	X
1.2	EXPLOITATION FORESTIÈRE	✓	X
2.	HABITATION	N	NP
2.1	LOGEMENT	✓	X
2.2	HÉBERGEMENT	X	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	N	NP
3.1	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X	X
3.2	RESTAURATION	X	X
3.3	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4	ACTIVITÉS DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X	X
3.5	CINÉMA	X	X
3.6	HÔTELS	X	X
3.7	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	N	NP
4.1	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	X
4.2	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	✓	X
4.3	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X
4.4	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X
4.5	LIEUX DE CULTE	X	X
4.6	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X
4.7	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	N	NP
5.1	INDUSTRIE	X	X
5.2	ENTREPÔT	X	X
5.3	BUREAU	X	X
5.4	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X
5.5	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X

9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

9.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole » et d'« Exploitation forestière » sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.

Les nouvelles constructions principales de « Logement » sont autorisées à condition d'être nécessaires à une « Exploitation agricole » et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.

Les nouvelles constructions principales de « Logement » doivent justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement agricole, non compatible avec les exploitations céréalières, maraîchères ou tout autre élevage ne justifiant pas d'une présence permanente sur site.

Les annexes et extensions des « Logements » existants sont autorisées à condition d'être implantées sur la même parcelle.

Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme à condition :

- Que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole ;
- Que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante ;
- Que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.

Les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition d'être liées à une « Exploitation agricole » ou à un « Équipement d'intérêt collectif

et services publics ».

DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE INONDATION CONNU (CF. REPORT DE LA CARTE INFORMATIVE DES ZONES INONDABLES - CIZI - SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN ANNEXE INFORMATIVE)

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique, seules sont autorisées sous les conditions précisées les occupations et utilisations suivantes :

ZONE D'ALÉA MOYEN À FORT : les extensions/aménagements des constructions existantes sous réserve de gêner en aucun cas le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20 % pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33 %, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ZONE D'ALÉA FAIBLE : les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont admis à l'exclusion des logements et des bâtiments d'élevage. Les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20 % pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33 %, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Dans le secteur Np

Toute nouvelle construction est interdite.

9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

9.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N - 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Renvoi aux dispositions communes.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N - 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Règle générale

Les constructions devront être implantées à 6 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

Règle alternative

Toutefois, en agglomération, les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole » et d'« Exploitation forestière »

Règle générale

Les constructions devront être implantées :

- En recul de 15 mètres de l'emprise des routes départementales ;
- En recul de 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

Règle alternative

Toutefois, 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 construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Règle générale

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole » et d'« Exploitation forestière »

Règle générale

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 100 mètres minimum si la parcelle jouxte une zone urbaine et/ou à urbaniser ainsi que des habitations, et inversement.

Les installations classées devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

Les annexes (piscine inclus) des constructions et installations à usage de « Logement »

9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

9.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale.

3.4 Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Renvoi aux dispositions communes.

3.5 Emprise au sol des constructions

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Règle générale

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée).

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique, les extensions des constructions existantes seront limitées à 20 m² d'emprise au sol pour les constructions d'habitation existante et 20 % d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension projetée) de 33 %, avec le plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) dans les zones d'aléas fort et moyen et au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou à 1 mètres au-dessus du terrain naturel en zone d'aléa faible.

3.6 Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

Règle générale

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur totale de 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions à la construction d'habitation devra être égale ou inférieure au bâtiment principal.

Règle alternative

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction avant travaux.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole » et d'« Exploitation forestière »

La hauteur des constructions à destination agricole n'est pas réglementée, sauf sur les lignes de crêtes où la hauteur ne pourra excéder 8 mètres, excepté raisons techniques dûment justifiées.

ARTICLE N - 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.1 Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Renvoi aux dispositions communes.

9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

9.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

4.2 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions

RESTAURATION, RÉHABILITATION, MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, ou d'un état antérieur avéré et documenté, valorisant le bâti, les modénatures seront conservées, valorisées et laissées apparentes, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

Les modifications devront se faire en harmonie avec l'existant.

Des techniques de réhabilitations modernes et contemporaines pourront être utilisées, mais elles devront préserver le cachet de l'ancien.

Les façades en briques foraines laissées apparentes seront nettoyées. Le sablage est proscrit.

Toutes les modénatures existantes et éléments de décor en briques ou en pierres (chaînes d'angle, bandeaux, corniches, encadrements, antéfixes, etc.) seront conservés et restaurés.

Les menuiseries traditionnelles et initiales seront, si possible, conservées et restaurées, sinon restituées à l'identique (dessin, sections, profils, etc.).

Tous les éléments de décor seront conservés et restaurés (lambrequins, garde-corps, ferronnerie, etc.).

Pour les constructions et installations à usage de « Logement »

FAÇADES

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

La couleur des enduits devra s'inspirer des tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons s'inspirant de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne.

Règle alternative

Toutefois, une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires.

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

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses ou monopente sont autorisées sur les annexes et les extensions.

Les toitures des annexes pourront être différentes de celle de la construction principale à condition d'être en harmonie avec celle-ci.

Les gouttières seront en zinc, aluminium ou en équivalent cuivre. Le PVC est proscrit.

Pour les constructions et installations à usage d'« Exploitation agricole » et d'« Exploitation forestière »

FAÇADES

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

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages extérieurs pourront être réalisés en bois ou en plaques de bardage de teinte verte s'harmonisant avec l'environnement de la construction.

COUVERTURES

La couverture en plaques autoportantes est autorisée, excepté en plaques autoportantes de couleurs sombres.

4.3 Clôtures

9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

9.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Les clôtures devront garantir la libre circulation de la faune. Elles doivent être posées à 30 cm du sol et non vulnérantes.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1m 20. Elles seront constituées d'un grillage de teinte verte, éventuellement doublée d'une haie de végétaux.

4.4 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Renvoi aux dispositions communes.

4.5 Obligations imposées en matière de performance énergétiques 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, etc.) est recommandé.

ARTICLE N - 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Renvoi aux dispositions communes.

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LINÉAIRES BOISÉS ET ESPACES BOISÉS IDENTIFIÉS AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés à hauteur de 200% par une essence locale (2 arbres plantés pour un arraché).

De façon dérogatoire (soumis à autorisation d'urbanisme), un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés.
- Pour des critères de sécurité.
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

ARTICLE N - 6 : 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.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N - 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Renvoi aux dispositions communes.

ARTICLE N - 8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Renvoi aux dispositions communes.

