



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES SUR GARONNE

PIECE 4 : REGLEMENT

VERSION DU 5 JUIN 2026

Les éléments en rouge correspondent aux ajustements effectués dans le cadre de la modification de droit commun n°1

ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE CAZERES-SUR-GARONNE

SOMMAIRE

Préambule 1

Titre I. Dispositions générales _____ 12

Titre II. Dispositions applicables à chaque zone _____ 16

Zone U1 17

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 18

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 20

Section 3 Equipements et réseaux _____ 28

Zones U2 30

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 31

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 33

Section 3 Equipements et réseaux _____ 43

Zones U3 45

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

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 47

Section 3 Equipements et réseaux _____ 57

Zones UE 59

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 60

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 61

Section 3 Equipements et réseaux _____ 63

Zones UX1 et UX2 _____ 64

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 65

Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 68	
Section 3	Equipements et réseaux_____	75
Zones AU	77	
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __	78
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 80	
Section 3	Equipements et réseaux_____	89
Zones AU0	91	
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __	92
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 93	
Section 3	Equipements et réseaux_____	101
Zones A	103	
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _	104
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 106	
Section 3	Equipements et réseaux_____	112
ZONES N	113	
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _	114
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et 118	
Section 3	Equipements et réseaux_____	124

PREAMBULE

Ce préambule a pour vocation de préciser certains termes et expressions utilisés dans le règlement pour en faciliter la compréhension.

1. LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Destinations et sous-destinations des constructions

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme et à l'arrêté du 10 novembre 2016, le présent règlement distingue les cinq destinations et les sous-destinations des constructions suivantes.

Les destinations de constructions sont :

1. Exploitation agricole et forestière ;
2. Habitation ;
3. Commerce et activités de service ;
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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.

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 service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activité de service

La destination de construction « commerce et activité de service » 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.

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.

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 « activité 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 « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements 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 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.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » 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'Etat, 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 assimilés » 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'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs 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'intérêts collectifs 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 « Equipement 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, 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.

Modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres,
- les clôtures,
- les terrains aménagés de campement et de caravanage,
- le stationnement isolé de caravanes,
- le stationnement collectif de caravanes,
- les habitations légères de loisirs (H.L.L.),
- les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.),
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols, carrières, etc.,
- les installations classées sous la protection de l'environnement (I.C.P.E.),
- les décharges, les dépôts.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement et des paysages,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la conservation de sites et monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique,

sont soumis aux dispositions des articles R511-9 et suivants du Code de l'Environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Le récépissé de dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration est joint en même temps que la demande de permis de construire.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des nuisances.

Les affouillements et exhaussements des sols sont soumis à déclaration préalable, si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

2. L'UNITE FONCIERE ET LE TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par **unité foncière** (où îlot de propriété) toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Le **terrain d'assiette du projet** est constitué de l'ensemble des parcelles sur la base desquelles sont instruites les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

3. LE TERRAIN A BATIR

Il s'agit d'un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain. Un terrain situé en zone inconstructible du P.L.U. ne peut être qualifié de terrain à bâtir.

4. LES LIMITES DE PROPRIETE

On appelle :

- Alignement : la limite qui sépare la propriété privée du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime). Il est fixé par un plan d'alignement approuvé après enquête publique ou par un arrêté d'alignement individuel.
- Limites séparatives : toutes les autres limites, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement, compris avec les espaces ouverts à la circulation publique et ne faisant pas partie du domaine public classé (espaces verts, pistes cyclables ou piétonnières, etc.).
- Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut-être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés, etc.

5. LES DIVISIONS FONCIERES

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer dans un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'une majorité qualifiée le demande, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents concernant le lotissement, dès lors que cette modification est compatible avec les dispositions du P.L.U. dans les conditions prévues à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plusieurs bâtiments sur une unité foncière, on se trouve en présence **d'un groupe de bâtiments** au sens du présent règlement.

Un groupe de bâtiments peut s'accompagner d'une division foncière dans les conditions prévues à l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

6. LES HABITATIONS

Un ensemble d'habitations est « groupe de bâtiments à usage de logements » ou « groupe d'habitations » lorsqu'un ou plusieurs constructeurs édifient simultanément ou successivement plus de deux logements sur une unité foncière, au sens du présent règlement.

Un groupe de logements ou groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière (R431-24).

Un groupe d'habitations peut être réalisé par la construction de plusieurs maisons individuelles groupées par accollement ou dispersées en édifices isolés.

Les habitations légères de loisirs et mobil home sont soumises aux dispositions des articles R111-31 à 36 du Code de l'Urbanisme.

7. L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est exprimée en pourcentage de la superficie du terrain d'assiette du projet situé en zone constructible.

L'emprise au sol du projet est la surface d'occupation par le(s) construction(s) au niveau du sol, avant-toits exclus.

La surface des piscines non closes et non couvertes et des terrasses non couvertes n'est pas prise en compte pour déterminer l'emprise au sol.

8. LA HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

La hauteur maximale des constructions est donnée,

- soit sous forme d'altitudes cotées en mètres,
- soit sous forme d'une limite cumulée par altitudes cotées en mètres et nombre d'étages maximum. Dans ce dernier cas la prescription la plus contraignante s'applique.

L'énoncé en étages par un nombre de niveau, plus comble, permet de prévoir un seul étage supplémentaire en comble au-delà de la cote d'égout mentionnée sous réserve que cet étage ne présente pas une hauteur sous plafond supérieure à 3,00 mètres et que les exigences d'habitabilité ne portent pas atteinte à la simplicité architecturale des toitures à pentes non brisées. Cette possibilité d'étage partiel supplémentaire en comble ne s'applique pas aux toitures mansardées, objets d'une règle de hauteur particulière.

L'égout de toiture

Pour les couvertures à versant unique : l'égout de toiture sera le niveau maximum de la maçonnerie sous le débord de toiture en son point le plus bas, ou sous le chéneau, en considérant une épaisseur maximale de toiture de 0,30 m, couvrement compris ; cette référence ne concerne pas les lucarnes, chiens assis et ouvrages divers qui sont soumis à appréciation architecturale.

La référence à l'égout de toiture s'applique quelque soit le sens de la pente (égout sur rue, ou égout perpendiculaire à la rue).

Le faîtage

Le niveau de faîtage de toiture à pentes sera pris au point le plus haut de la construction, et a priori de la couverture, non compris les ouvrages techniques tels que cheminées, murs coupe-feu, ou pignons saillants.

Le volume-enveloppe

Le volume enveloppe correspond à la forme géométrique définie au règlement dans lequel devra s'inscrire le volume bâti, y compris les matériaux de revêtement et de couverture, et non compris les saillies autorisées telles que moulures, lucarnes, châssis de toiture, balcons, cheminées, et murs coupe-feu.

9. LES CLOTURES

On distingue :

a) les clôtures sur voies et places dites clôtures sur l'espace public :

- les clôtures sur l'espace public, situées en limite du domaine public et du domaine privé, limite définie par le terme « alignement »,
- les clôtures sur des espaces privés à usage collectif, dont le rôle est de séparer des voies de desserte ou des espaces communs de lots disposant d'espaces privatifs. Dans ce cas, la clôture répondra aux mêmes règles que celles définies pour la limite sur l'espace public.

b) les clôtures en limites séparatives :

Entre parcelles privées non destinées à des fonctions de desserte, ces clôtures sont l'objet de règles spécifiques, généralement différentes des prescriptions imposées aux clôtures sur les voies et places publiques et privées.

10. LES VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET ACCES

Les voies et emprises publiques sont les voies ouvertes à la circulation publique et leurs abords (trottoirs, accotements, fossés).

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire de la voirie.

Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation : il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

11. LE DROIT DE PASSAGE INSTITUTE PAR LE CODE CIVIL

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de son ou ses voisins, dans les conditions fixées par le code civil.

Un terrain enclavé est un terrain :

- qui ne dispose pas d'un accès direct à une voie publique,
- et qui ne dispose pas d'un droit de passage permettant d'accéder à la voie publique.

12. LES ESPACES LIBRES, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECOULEMENT

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aire de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et **espaces libres**, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement, ou, est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Des terrains peuvent être classés par ce Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

Des **marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles, sauf prescriptions particulières du règlement.

13. NORMES APPLIQUEES POUR LE CALCUL DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dimensions minimales des places à l'air libre ou sur aires couvertes :

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

Longueur : 5 m

Largeur : 2,30 m

3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées

Dégagement : 6 m

Places en épi (formant un angle de 45 ° par rapport à la voie de circulation) :

Longueur : 5 m

Largeur : 2,30 m

3,30 pour les véhicules des personnes handicapées.

Dégagement : 4 m

Places longitudinales à la voie de circulation :

Longueur : 5 m

Largeur : 2 m

Pas de possibilité de créer des places pour les véhicules des personnes handicapées sauf traitement particulier du trottoir ou du bas côté.

Le nombre de places de stationnement maximum fixé par le règlement relatifs à chaque zone, sera calculé par l'application des normes prescrites par le P.L.U., et arrondi au nombre entier le plus proche.

14. L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à disposition du public à l'ARS (Agence Régionale de Santé) et à la Mairie.

L'équipement des sorties d'assainissement des constructions enterrées ou situées en contrebas de sols de rues correspondant à la desserte en réseaux sera doté d'un clapet anti-retour.

15. PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

La référence au passé ne constitue pas la seule démarche possible pour imaginer l'architecture d'aujourd'hui et de demain qui peut naître d'une réflexion approfondie sur la fonction de la construction envisagée.

Pour les opérations importantes, il est recommandé de prendre l'avis des conseillers spécialisés, tels que l'Architecte Conseil, le C.A.U.E., etc., afin de favoriser une insertion la plus harmonieuse possible du bâtiment dans le patrimoine architectural et paysagé.

16. OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée, etc.

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateur, etc.) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, sportifs, touristiques, hospitaliers, administratifs, etc.).

Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- 1) elle doit avoir une fonction collective,
- 2) la procédure d'expropriation « si nécessaire » doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- 3) le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Elles permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

17. NUISANCES DUES AUX ACTIVITES

Les nuisances dues aux activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées de fait par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités (article L112-16 du Code de la Construction).

18. LA DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER (D.I.A.)

Il s'agit d'une déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

19. LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.)

Le D.P.U. est un droit dont disposent les communes ou Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) compétent, pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'E.P.C.I. Compétent, dans les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme. Il s'applique sur tout ou partie des zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU).

20. L'HABITATION LEGERE DE LOISIRS (H.L.L.)

L'H.L.L. est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable. Elle est donc constitutive de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elle ne peut être implantée que dans les conditions visées à l'article R. 111-31 et suivants du code de l'urbanisme.

21. LE PARC RESIDENTIEL DE LOISIR (P.R.L.)

Un P.R.L. est un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des H.L.L. Et qui a fait l'objet d'une procédure d'autorisation (cf. article R. 111-36 du code de l'urbanisme).

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

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

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

L'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme décrit les articles du Règlement National d'Urbanisme qui demeurent applicables dans les territoires dotés d'un PLU. Ainsi sont et demeurent applicables au territoire communal les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Autres réglementations :

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les autorisations d'urbanisme sont soumises aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L.113-1 du Code de l'Urbanisme),
- les éléments de paysage identifiés (cf. article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les conditions de dérogations à une ou plusieurs règles du PLU sont définies aux articles L152-3 à L152-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article R425-31 du code de l'urbanisme, lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

ARTICLE 7 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

peut être autorisée en dérogation des articles « hauteur maximale des constructions », « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone.

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 8 : LES ELEMENTS (ARTICLES L. 151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments bâtis et/ou végétaux. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

ARTICLE 9 CLOTURES

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE U1

La zone U1 correspond au cœur de ville centré autour des principaux équipements publics (mairie, halle, église).

ZONE U1

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

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les commerces de gros,
- les constructions à destination industrielle,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction,
- les occupations et utilisations du sol situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique et telles qu'énumérées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

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

Sont autorisées :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'ilot commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue : le changement de destination des constructions à destination de commerce de détail ou d'artisanat existantes est interdit à l'exception d'un changement de destination pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE U1

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU et indiqué au plan graphique du présent PLU.

ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

ZONE U1

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

Mesure de la hauteur à la sablière

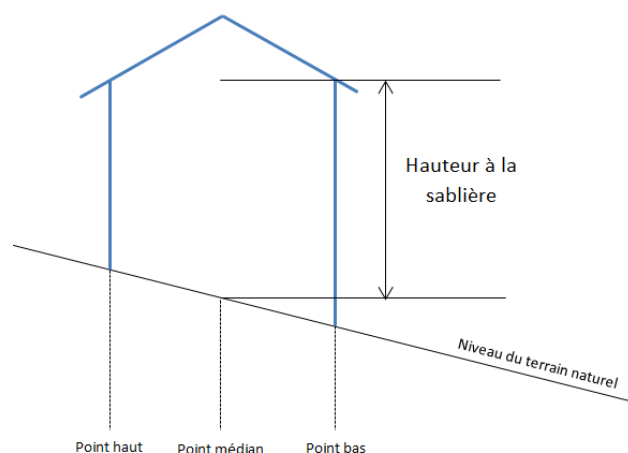


Schéma à vocation illustrative de mesure de la hauteur de la construction

ZONE U1

La hauteur maximale des constructions autorisées est 12 mètres à la sablière.

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. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou privée, existante, à créer ou à modifier,
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait par rapport à la voie pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié sur au moins une limite séparative latérale. Lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle ne pourra être implantée à moins de 1,90 mètre de celle-ci.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Les piscines enterrées pourront être implantées avec un recul minimal de 50 cm entre la limite séparative et le bord du bassin.

Pour les constructions existantes en retrait des limites séparatives, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 1.90 mètres, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les nouvelles constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égal à celle du bâtiment le plus haut existant de l'unité foncière limitrophe.

ZONE U1

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres. Les bâtiments contigus sont autorisés.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

FAÇADES, OUVERTURES ET MENUISERIES

Sont autorisées :

- les façades enduites au mortier d'aspect semblable à la chaux naturelle ou au sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée,
- les façades en galets,
- les façades en bardage bois.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

ZONE U1

Les façades à colombage peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.

➤ TOITURES

En tuiles canal ou assimilé dans la forme et l'aspect, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.

La pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les annexes.

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

➤ PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- soit en intégration à la toiture,
- soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

➤ CLOTURES

Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par l'une des possibilités suivantes :

- un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- un mur bahut. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m. Le mur bahut ne dépassera pas une hauteur de 60 cm,
- une clôture à claire-voie, uniquement en limite séparative, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- une clôture végétale, d'une hauteur maximale de **1.80m**, doublée ou pas d'une clôture à claire-voie.

Des dispositions différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.

ZONE U1

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être enduits.

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle du PLU

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs bahut n'excédant pas 30 cm de hauteur. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ZONE U1

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. **Si la végétation existante est malade, un coefficient de compensation de 1 sur 1 sera accepté. Cela signifie que pour 1 sujet malade supprimé, 1 sujet doit être replanté *a minima*.**

Des végétaux variés et d'essences locales **et résilientes au changement climatique** seront privilégiés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction. **De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut être autorisée :**

- **Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,**
- **Pour des critères de sécurité,**
- **Dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.**

Dans les opérations d'habitat groupé (au moins trois logements), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par lot ou logement. Ces espaces collectifs seront aménagés en espace public et en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ZONE U1

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations :

- d'aménagements tels que lotissements,
- de constructions, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 mètres carrés,

doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant le stockage des eaux pluviales, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés.

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

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert **sous espace vert** ou **sous parking** soit sous forme de **noue paysagère**.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

ZONE U1

Il est exigé :

Habitations

Il est exigé une place de stationnement par logement sauf s'il y a impossibilité technique de créer des places pour les raisons suivantes :

- superficie du terrain nu insuffisante,
- pré-existence, en rez-de-chaussée des bâtiments, de pièces habitables ou d'activités,
- façade sur rue inférieure à 4 mètres de largeur.

A noter, qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Construction à destination artisanale

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

Autres catégories

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

ZONE U1

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte, mais des réserves foncières doivent être faites pour offrir à terme un débouché à l'impasse. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

ZONE U1

➤ ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

➤ AUTRES RESEAUX

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES U2

ZONES U2

La zone U2 correspond aux zones d'habitat en première couronne du cœur de bourg, où on retrouve également les zones commerciales ainsi que certains équipements structurants (crèche, école, etc.). Elle comprend deux sous-secteurs U2s destinés aux équipements sportifs et aux activités de sport et de loisirs. Le secteur U2a correspond à un secteur non desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.

ZONES U2

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

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En zone U2 :

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction,
- dans le périmètre identifié en pointillés au document graphique, les nouvelles constructions à destination commerciale,
- les occupations et utilisations du sol situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique et telles qu'énumérées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

En zone U2s :

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination de logement ou d'hébergement,
- les activités d'artisanat et de commerce de détail,
- les commerces de gros,
- les activités de services,
- l'hébergement hôtelier ou touristique,

ZONES U2

- les cinémas,
- les constructions à destination industrielle,
- les entrepôts,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction.

Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en zones U2 et U2s :

Sont autorisées :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- les constructions destinées au commerce de détail sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, sauf dans le périmètre identifié en pointillés au document graphique où les nouvelles activités commerciales sont interdites,
- les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'ilot commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue : le changement de destination des constructions à destination de commerce de détail ou d'artisanat existantes est interdit à l'exception d'un changement de destination pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU et indiqué au plan graphique du présent PLU.

ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONES U2

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est 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. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En secteur U2s, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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.

ZONES U2

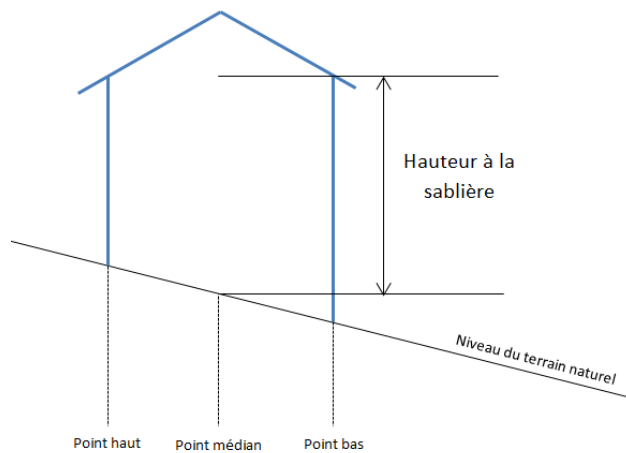


Schéma à vocation illustrative de mesure de la hauteur de la construction à la sablière

La hauteur maximale des constructions autorisées est :

- 9 mètres à la sablière en U2,
- 12 mètres à la sablière pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics,
- ou, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celle du bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe.

En U2s, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à la sablière,
- ou, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celle du bâtiment existant le plus haut de l'unité foncière limitrophe.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ZONES U2

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :

- 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à destination d'habitation,
- 20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres destinations et usages.

Par ailleurs, toute construction doit être implantée :

- à au moins 6 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- à au moins 4 m de l'axe d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 4 m par rapport à l'axe d'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Dans le cas, des parcelles qui bordent le canal de l'Hourride, entre la rue Joseph Adoué et le chemin piétonnier qui relie les rues Jules Guesde et Ernest Renan, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à au moins 25 m de la limite d'emprise du canal de l'Hourride.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait par rapport à la voie pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié :

- soit sur la limite séparative ; pour les nouvelles constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celle du bâtiment le plus haut existant de l'unité foncière limitrophe,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, **sans pouvoir être inférieure à 2 m.**

Les débords de toiture sont autorisés dans une largeur maximale de 70 cm.

Les piscines enterrées pourront être implantées avec un recul minimal de 50 cm entre la limite séparative et le bord du bassin.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Pour les constructions en retrait des limites séparatives, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions des

ZONES U2

constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres. Les bâtiments contigus sont autorisés.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS NI AU SECTEUR U2S

➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

FAÇADES, OUVERTURES ET MENUISERIES

Sont autorisées :

- les façades enduites au mortier d'aspect semblable à la chaux naturelle ou au sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée,
- les façades en galets,
- les façades en bardage bois.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

ZONES U2

Les façades à colombage peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.

➤ TOITURES

En tuiles canal ou assimilé dans la forme et l'aspect, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.

La pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures terrasses sont également autorisées.

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

➤ PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- soit en intégration à la toiture,
- soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

➤ CLOTURES

Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par l'une des possibilités suivantes :

- un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- un mur bahut. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m. Le mur bahut ne dépassera pas une hauteur de 60 cm,
- une clôture à claire-voie, uniquement en limite séparative, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- une clôture végétale, d'une hauteur maximale de **1.80m**, doublée ou pas d'une clôture à claire-voie.

Des dispositions différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques.

ZONES U2

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être enduits.

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle du PLU

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs bahut n'excédant pas 30 cm de hauteur. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ZONES U2

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »¹.

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. **Si la végétation existante est malade, un coefficient de compensation de 1 sur 1 sera accepté. Cela signifie que pour 1 sujet malade supprimé, 1 sujet doit être replanté *a minima*.**

Des végétaux variés et d'essences locales **et résilientes au changement climatique** seront privilégiés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction. **De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut être autorisée :**

- **Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,**
- **Pour des critères de sécurité,**
- **Dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.**

Dans les opérations d'habitat groupé (au moins trois logements), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par lot ou logement. Ces espaces collectifs seront aménagés en espace public et en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations :

¹ Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES U2

- d'aménagements tels que lotissements,
- de constructions, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 mètres carrés,

doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant le stockage des eaux pluviales, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés.

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

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert **sous espace vert** ou **sous parking** soit sous forme de **noeu paysagère**.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existantes de plus de 80 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Habitations

Il est exigé :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement,

ZONES U2

- et dans le cadre des opérations d'ensemble, des parcs de stationnement en commun, ouverts au public, sont exigés à raison d'au moins 1 place par logement.

A noter, qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Bureaux, commerces de détail, activités de services, entrepôt, cinéma

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée aux bureaux, aux commerces, aux activités, aux entrepôts ou aux cinémas.

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou d'activités (commerces, activités de services, entrepôt), les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.

Hébergements hôteliers et touristiques

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Construction à destination artisanale

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Restaurants

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

ZONES U2

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

Autres catégories

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

ZONES U2

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte, mais des réserves foncières doivent être faites pour offrir à terme un débouché à l'impasse. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

ZONES U2

➤ ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

En zone U2a, en l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ AUTRES RESEAUX

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES U3

ZONES U3

La zone U3 correspond à la zone d'habitat en deuxième couronne, de densité plus faible qu'en U2. Elle forme la transition avec l'espace agricole au Nord de la voie ferrée ou à l'Est entre l'avenue de Saint-Julien et l'avenue de Labrioulette. Le secteur U3a correspond à un secteur non desservi par l'assainissement collectif des eaux usées.

ZONES U3

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

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction,
- dans le périmètre identifié en pointillés au document graphique, les nouvelles constructions à destination commerciale.

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

Sont autorisées :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant,
- dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du canal de Tujan identifiée sur le plan graphique, tous déversements de produits liquides et solides sont interdits.

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

ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONES U3

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est 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. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

ZONES U3

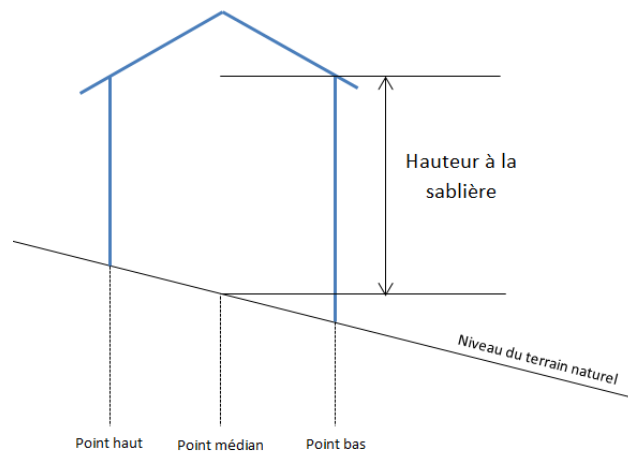


Schéma à vocation illustrative de mesure de la hauteur de la construction à la sablière

La hauteur maximale des constructions autorisées est :

- 7,50 mètres à la sablière,
- ou, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celle du bâtiment existant le plus haut de l'unité foncière limitrophe.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ZONES U3

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :

- 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à destination d'habitation,
- 20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres destinations et usages.

Par ailleurs, toute construction doit être implantée :

- à au moins 6 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- à au moins 4 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 4 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Pour le secteur compris entre la RD 6 et la RD 36e (avenue de Saint Cizy), toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins 4 m de la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait par rapport à la voie pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié :

- soit sur la limite séparative ; pour les nouvelles constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celle du bâtiment le plus haut existant de l'unité foncière limitrophe,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, **sans pouvoir être inférieure à 2 m.**

Les débords de toiture sont autorisés dans une largeur maximale de 70 cm.

Les piscines enterrées pourront être implantées avec un recul minimal de 50 cm entre la limite séparative et le bord du bassin.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Pour les constructions en retrait des limites séparatives, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ZONES U3

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres. Les bâtiments contigus sont autorisés.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

FAÇADES, OUVERTURES ET MENUISERIES

Sont autorisées :

- les façades enduites au mortier d'aspect semblable à la chaux naturelle ou au sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée,
- les façades en galets,
- les façades en bardage bois.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

ZONES U3

Les façades à colombage peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.

➤ TOITURES

En tuiles canal ou assimilé dans la forme et l'aspect, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.

La pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures terrasses sont également autorisées.

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

➤ PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- soit en intégration à la toiture,
- soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

➤ CLOTURES

Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par l'une des possibilités suivantes :

- un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- un mur bahut. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m. Le mur bahut ne dépassera pas une hauteur de 60 cm,
- une clôture à claire-voie, uniquement en limite séparative, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- une clôture végétale, d'une hauteur maximale de **1.80m**, doublée ou pas d'une clôture à claire-voie.

Des dispositions différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques.

ZONES U3

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être enduits.

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle du PLU

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs bahut n'excédant pas 30 cm de hauteur. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »².

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. **Si la végétation existante est malade, un coefficient de compensation de 1 sur 1 sera accepté. Cela signifie que pour 1 sujet malade supprimé, 1 sujet doit être replanté a minima.**

Des végétaux variés et d'essences locales **et résilientes au changement climatique** seront privilégiés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction. **De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut être autorisée :**

- **Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,**

² Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES U3

- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.

Dans les opérations d'habitat groupé (au moins trois logements), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par lot ou logement. Ces espaces collectifs seront aménagés en espace public et en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations :

- d'aménagements tels que lotissements,
- de constructions, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 mètres carrés,

doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant le stockage des eaux pluviales, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés.

Dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du canal de Tuchan identifiée sur le plan graphique, tous déversements de produits liquides et solides sont interdits.

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

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert **sous espace vert** ou **sous parking** soit sous forme de **noeu paysagère**.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,

ZONES U3

- les changements de destination des constructions.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Habitations

Il est exigé :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement,
- et dans le cadre des opérations d'ensemble, des parcs de stationnement en commun, ouverts au public, sont exigés à raison d'au moins 1 place par logement.

A noter, qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Bureaux, commerces de détail, activités de services, entrepôt, cinéma

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée aux bureaux, aux commerces, aux activités, aux entrepôts ou aux cinémas.

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou d'activités (commerces, activités de services, entrepôt), les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.

Hébergements hôteliers et touristiques

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Construction à destination artisanale

ZONES U3

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Restaurants

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

ZONES U3

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

Autres catégories

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

ZONES U3

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte, mais des réserves foncières doivent être faites pour offrir à terme un débouché à l'impasse. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

➤ **ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

ZONES U3

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

En zone U3a, en l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONE UE

ZONES UE

La zone UE correspond à la zone d'équipements qui accueillera le futur lycée et ses équipements annexes (internat, etc.).

ZONE UE

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

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- le commerce de gros,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les constructions à destination industrielle,
- les entrepôts,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction.

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

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.

ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONE UE

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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.

Non réglementé.

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ZONE UE

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

ZONE UE

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

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

➤ **EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

➤ **AUTRES RESEAUX**

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

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

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

ZONES UX1 et UX2

ZONES UX1 et UX2

Les zones UX1 et UX2 correspondent aux zones urbaines à vocation d'activités. La zone UX1 correspond à la zone de Masquère, la zone UX 2 à la zone de Mailhol. La zone UX2a correspond à un secteur non desservi par l'assainissement autonome.

ZONES UX1 et UX2

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

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En secteur UX1, sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées dans le chapitre « Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » ci-après,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction,
- les installations et dispositifs photovoltaïques ou panneaux solaires au sol.

ZONES UX1 et UX2

En secteur UX2, sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées dans le chapitre « Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » ci-après,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination commerciale,
- **les installations et dispositifs photovoltaïques ou panneaux solaires au sol.**

En UX1, limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sont admises :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher par logement ; elles doivent être intégrées au volume d'un bâtiment à destination d'activités,
- les commerces et ensembles commerciaux de moins de 500 m² de surface de vente.

En UX2 et UX2a, limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sont admises :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher par logement ; elles doivent être intégrées au volume d'un bâtiment à destination d'activités,
- les commerces et ensembles commerciaux de moins de 1000 m².

ZONES UX1 et UX2

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

ZONES UX1 et UX2

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est 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. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

En secteur UX1, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En secteur UX2, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 15 m au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère en UX1.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 10 m au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère en UX2 et UX2a.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins :

ZONES UX1 et UX2

Secteur UX1

- 62 m de l'axe de l'A64 et 25 m de l'axe de la bretelle d'accès à l'A64 pour les constructions à destination d'habitat,
- 52 m de l'axe de l'A64 et 20 m de l'axe de la bretelle d'accès à l'A64 pour les autres constructions,
- 6 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Secteur UX2

- 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à usage d'habitat,
- 20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres cas,
- 10 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à l'alignement indiqué ci-dessus pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

La surélévation et les extensions des constructions peuvent se faire avec le même recul que les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les travaux de surélévation, d'extension des constructions existantes ou de reconstruction après sinistre pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ni pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES UX1 et UX2

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments contigus sont autorisés.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- l'utilisation de matériaux brillants et réfléchissants, de type tôle galvanisée.

➤ FAÇADES

Les matériaux bruts utilisés en façade (maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits doivent être teintés et le bois (bardages, clins,...) est autorisé.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

➤ TOITURES

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, de préférence à deux pans.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment.

Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

Les enseignes sont à intégrer dans le volume des façades à l'exception du secteur UX1 où elles sont à intégrer dans l'emprise des bâtiments.

Pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux, des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

ZONES UX1 et UX2

➤ CLOTURES

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées soit :

- par un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- un mur bahut surmonté ou non de grille. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m,
- par des panneaux métalliques soudés posés sur des supports et poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

➤ DEPOTS

Les dépôts et stockages extérieurs de toute sorte visibles depuis les voies publiques sont interdits. Ils seront organisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

ZONES UX1 et UX2

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Espaces libres - Plantations et espaces verts à créer

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Les essences d'arbres plantés sur les espaces collectifs devront être des essences locales.

Une haie pluristratifiée sera obligatoirement plantée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) au droit des limites séparatives de l'unité foncière avec des zones ou secteurs à vocation d'habitat.

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies sera traitée en jardin engazonné et planté.

En secteur UX2, Une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue depuis les axes passants ou les secteurs d'habitat en co-visibilité.

Parcs de stationnement et voiries

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

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

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

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

ZONES UX1 et UX2

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

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert **sous espace vert** ou **sous parking** soit sous forme de **noeu paysagère**.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement à l'air libre, dans des boxes ou sur des aires couvertes, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les changements d'affectation de locaux autres que les hôtels, la reconstruction de locaux après sinistre, les aménagements et les extensions de bâtiments, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

Pour les destinations suivantes, le nombre minimal de places est fixé selon les règles ci-après.

Commerces et activité de service, artisanat, commerce de détail, bureau

Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par commerce ou par activité.

Restaurants

Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

1 place pour 10 personnes.

Industrie

Une place pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

Entrepôts

Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 5000 m² : 1 place minimale pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 5000 m² : 1 place minimale pour 200 m² de surface de plancher.

ZONES UX1 et UX2

Autres catégories

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

Stationnement des vélos

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

ZONES UX1 et UX2

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte, mais des réserves foncières doivent être faites pour offrir à terme un débouché à l'impasse. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

➤ **ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

ZONES UX1 et UX2

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

En zones UX1 et UX2a, en l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ AUTRES RESEAUX

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES AU

ZONES AU

Les zones AU (secteurs AU1, AU2) délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. La numérotation AU1 et AU2 traduit l'ordre de l'ouverture à l'urbanisation.

ZONES AU

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

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction,
- dans le périmètre identifié en pointillés au document graphique, les nouvelles constructions à destination commerciale.

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

Sont autorisées :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.

Les secteurs AU1 sont ouverts immédiatement à l'urbanisation, en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation propres à chacun des secteurs.

Les secteurs AU2 seront ouverts à l'urbanisation :

- lorsque le nombre de permis de construire délivrés en AU1 représentera 60% de la superficie de la zone AU1,
- ou à partir du 1^{er} septembre 2024.

ZONES AU

ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La réalisation de logements sociaux doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

ZONES AU

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

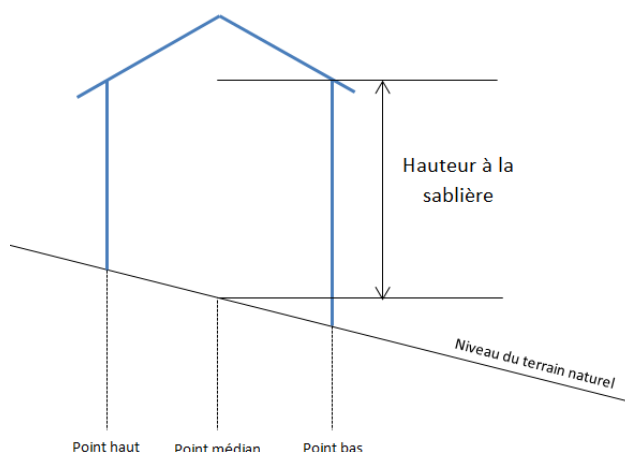


Schéma à vocation illustrative de mesure de la hauteur de la construction à la sablière

La hauteur maximale des constructions autorisées est 9 mètres à la sablière.

En limite séparative, la hauteur hors tout sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres.

ZONES AU

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. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- à au moins 4 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 4 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée,
- soit à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait par rapport à la voie pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié :

- soit sur la limite séparative sous réserve que la hauteur hors tout sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres ; pour les nouvelles constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égal à celle du bâtiment le plus haut existant de l'unité foncière limitrophe,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Pour les constructions en retrait des limites séparatives, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ZONES AU

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres. Les bâtiments contigus sont autorisés.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre, ..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

FAÇADES, OUVERTURES ET MENUISERIES

Sont autorisées :

- les façades enduites au mortier d'aspect semblable à la chaux naturelle ou au sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée,
- les façades en galets,
- les façades en bardage bois.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

ZONES AU

Les façades à colombage peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.

➤ TOITURES

En tuiles canal ou assimilé dans la forme et l'aspect, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.

La pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures terrasses sont également autorisées.

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

➤ PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- soit en intégration à la toiture,
- soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

➤ CLOTURES

Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par l'une des possibilités suivantes :

- un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- un mur bahut. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m. Le mur bahut ne dépassera pas une hauteur de 60 cm,
- une clôture à claire-voie, uniquement en limite séparative, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- une clôture végétale, d'une hauteur maximale de **1.80m**, doublée ou pas d'une clôture à claire-voie.

Des dispositions différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques.

ZONES AU

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être enduits.

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle du PLU

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs bahut n'excédant pas 30 cm de hauteur. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ZONES AU

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »³.

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. Si la végétation existante est malade, un coefficient de compensation de 1 sur 1 sera accepté. Cela signifie que pour 1 sujet malade supprimé, 1 sujet doit être replanté *a minima*.

Des végétaux variés et d'essences locales et résilientes au changement climatique seront privilégiés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction. De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut être autorisée :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.

Dans les opérations d'habitat groupé (au moins trois logements), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par lot ou logement. Ces espaces collectifs seront aménagés en espace public et en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

³ Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES AU

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations :

- d'aménagements tels que lotissements,
- de constructions, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 mètres carrés,

doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant le stockage des eaux pluviales, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés.

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

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert **sous espace vert** ou **sous parking** soit sous forme de **noue paysagère**.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existantes de plus de 80 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

ZONES AU

Habitations

Il est exigé :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement,
- et dans le cadre des opérations d'ensemble, des parcs de stationnement en commun, ouverts au public, sont exigés à raison d'au moins 1 place par logement.

A noter, qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Bureaux, commerces de détail, activités de services, entrepôt, cinéma

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée aux bureaux, aux commerces, aux activités, aux entrepôts ou aux cinémas.

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou d'activités (commerces, activités de services, entrepôt), les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.

Hébergements hôteliers et touristiques

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Construction à destination artisanale

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Restaurants

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

ZONES AU

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

Autres catégories

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

ZONES AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte, mais des réserves foncières doivent être faites pour offrir à terme un débouché à l'impasse. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

➤ EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

ZONES AU

➤ ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

En zone AU2, en l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ AUTRES RESEAUX

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES AU0

ZONES AU0

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

ZONES AU0

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

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits hormis ceux autorisés dans le paragraphe « limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » ci-après.

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

Dans l'attente de l'aménagement de la zone, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les espaces verts et paysagers.

ARTICLE 1.2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONES AU0

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

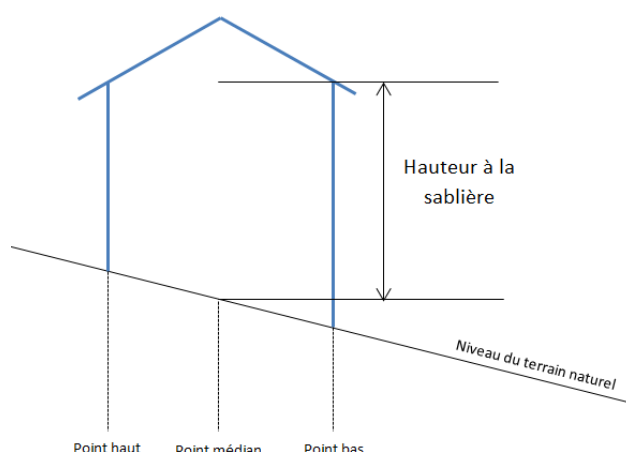


Schéma à vocation illustrative de mesure de la hauteur de la construction à la sablière

La hauteur maximale des constructions autorisées est 9 mètres à la sablière.

En limite séparative, la hauteur hors tout sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres.

ZONES AU0

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. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- à au moins 4 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 4 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée,
- soit en alignement des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait par rapport à la voie pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié :

- soit sur la limite séparative sous réserve que la hauteur hors tout sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres ; pour les nouvelles constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égal à celle du bâtiment existant le plus haut de l'unité foncière limitrophe,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Pour les constructions en retrait des limites séparatives, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONES AU0

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres. Les bâtiments contigus sont autorisés.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre, ..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

FAÇADES, OUVERTURES ET MENUISERIES

Sont autorisées :

- les façades enduites au mortier d'aspect semblable à la chaux naturelle ou au sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée,
- les façades en galets,
- les façades en bardage bois.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombage peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.

ZONES AU0

➤ TOITURES

En tuiles canal ou assimilé dans la forme et l'aspect, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.

La pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures terrasses sont également autorisées.

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

➤ PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- soit en intégration à la toiture,
- soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

➤ CLOTURES

Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par l'une des possibilités suivantes :

- un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- un mur bahut. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m. Le mur bahut ne dépassera pas une hauteur de 60 cm,
- une clôture à claire-voie, uniquement en limite séparative, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- une clôture végétale, d'une hauteur maximale de **1,80 m**, doublée ou pas d'une clôture à claire-voie.

Des dispositions différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être enduits.

ZONES AU0

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle du PLU

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs bahut n'excédant pas 30 cm de hauteur. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. **Si la végétation existante est malade, un coefficient de compensation de 1 sur 1 sera accepté. Cela signifie que pour 1 sujet malade supprimé, 1 sujet doit être replanté a minima.**

Des végétaux variés et d'essences locales **et résilientes au changement climatique** seront privilégiés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction. **De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut être autorisée :**

- **Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,**
- **Pour des critères de sécurité,**
- **Dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.**

Dans les opérations d'habitat groupé (au moins trois logements), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par lot ou logement. Ces espaces collectifs seront aménagés en espace public et en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées.

ZONES AU0

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations :

- d'aménagements tels que lotissements,
- de constructions, totalisant une emprise au sol supérieure à 2 000 mètres carrés,

doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant le stockage des eaux pluviales, ou tout dispositif technique qui devra recevoir en préalable l'agrément des services compétents. Ces équipements doivent être obligatoirement entretenus et contrôlés.

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

Dans le cas de nécessité de bassin de crue les systèmes de stockage seront soit de type couvert **sous espace vert** ou **sous parking** soit sous forme de **noue paysagère**.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existantes de plus de 80 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ZONES AU0

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Habitations

Il est exigé :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement,
- et dans le cadre des opérations d'ensemble, des parcs de stationnement en commun, ouverts au public, sont exigés à raison d'au moins 1 place par logement.

A noter, qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Bureaux, commerces de détail, activités de services, entrepôt, cinéma

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée aux bureaux, aux commerces, aux activités, aux entrepôts ou aux cinémas.

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou d'activités (commerces, activités de services, entrepôt), les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.

Hébergements hôteliers et touristiques

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Construction à destination artisanale

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Restaurants

Il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

ZONES AU0

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

Autres catégories

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée au règlement.

ZONES AU0

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte, mais des réserves foncières doivent être faites pour offrir à terme un débouché à l'impasse. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

➤ EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

ZONES AU0

➤ **ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES A

ZONES A

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

ZONES A

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

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- toute construction à moins de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction,
- toute autre construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- les occupations et utilisations du sol situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique et telles qu'énumérées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU et indiqué au plan graphique du présent PLU.

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, **ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,**
- **les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,**
- les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de surface de bassin

ZONES A

pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour la somme des autres constructions annexes,

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

Sous réserve des dispositions de l'article L 111-23 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est également autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du canal de Tuchan identifiée sur le plan graphique, tous déversements de produits liquides et solides sont interdits.

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

Est autorisé le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination et que la nouvelle destination soit affectée à l'habitat, les hébergements touristiques hors hôtels.

ZONES A

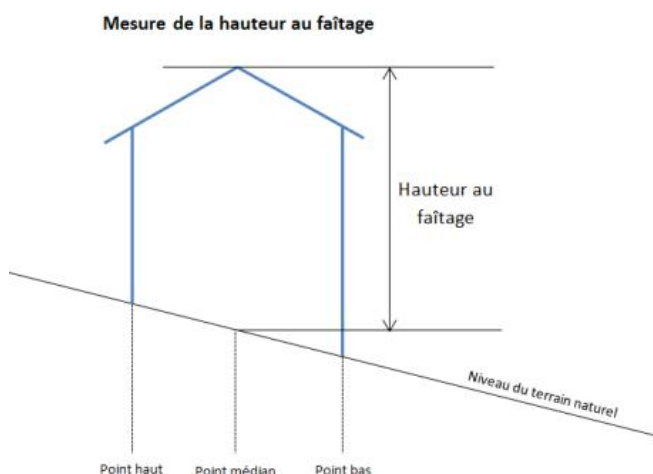
SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.



La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage. La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faîtage ou à 3 m à l'acrotère.

ZONES A

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

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 100 m par rapport à l'emprise de l'A64 pour les constructions à usage d'habitat des exploitants agricoles,
- 25 m de l'axe de la bretelle de raccordement à l'autoroute ou des routes départementales de 1^{ère} catégorie et 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 m de l'axe de la bretelle de raccordement à l'autoroute, des routes départementales de 1^{ère} catégorie ou de la voie SNCF la plus proche pour les autres constructions,
- 15 m par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

La surélévation et les extensions des constructions peuvent se faire avec le même recul que les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments contigus sont autorisés.

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux constructions non contiguës doit être supérieure à 4 m.

ZONES A

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

VOLUMETRIES

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

FAÇADES, OUVERTURES ET MENUISERIES

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sont autorisées :

- les façades enduites au mortier d'aspect semblable à la chaux naturelle ou au sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée,
- les façades en galets,
- les façades en bardage bois.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombage peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.

Pour les autres constructions :

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).

ZONES A

➤ TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation :

En tuiles canal ou assimilé dans la forme et l'aspect, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.

La pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures terrasses sont également autorisées.

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

Pour les autres constructions :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière auront des toitures à deux pans minimum.

➤ PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- soit en intégration à la toiture,
- soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 20 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

➤ CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs bahut n'excédant pas 30 cm de hauteur. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

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

➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ZONES A

➤ TOPOGRAPHIE

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

40% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »⁴.

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

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut être autorisée :

- **Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,**
- **Pour des critères de sécurité,**
- **Dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.**

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. **Si la végétation existante est malade, un coefficient de compensation de 2 pour 1 est imposé. Cela signifie que pour 1 sujet malade supprimé, 2 sujets doivent être replantés *a minima*.**

Des végétaux variés et d'essences locales et résilientes au changement climatique seront privilégiés.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

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

Dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du canal de Tuchan identifiée sur le plan graphique, tous déversements de produits liquides et solides sont interdits.

⁴ Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES A

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES A

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

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

➤ **EAUX USEES**

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **AUTRES RESEAUX**

Les réseaux doivent être enterrés.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

ZONES N

ZONES N

Les zones naturelles Nce comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur des secteurs remarquables telles les ZNIEFF, les sites Natura 2000, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements, les continuités écologiques. La zone Nc correspond à l'exploitation de la carrière. La zone Ne correspond à la déchèterie et à la station d'épuration. La zone Ng correspond à une zone d'implantation pour une centrale photovoltaïque au sol. La zone Nt correspond à l'accueil d'activités touristiques (camping). Les zones Nzh correspondent aux zones humides identifiées par le Département.

ZONES N

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

ARTICLE 1.1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les zones N et les sous-secteurs, sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol situées dans le secteur inondable mentionné au plan graphique et telles qu'énumérées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU,
- toute construction à moins de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

En Nce, tout usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception des suivants soumis à conditions particulières :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

En Nc, tout usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception des suivants soumis à conditions particulières :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

En Ne, tout usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception des suivants soumis à conditions particulières :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ZONES N

En Ng, tout usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception des suivants soumis à conditions particulières :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- les centrales photovoltaïques au sol.

En Nt, tout usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception des suivants soumis à conditions particulières :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux terrains de camping,
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour la somme des autres constructions annexes,
- la reconstruction à l'identique après sinistre. Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Sous réserve des dispositions de l'article L 111-23 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est également autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

En zone Nz, tout usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception des suivants soumis à conditions particulières :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

ZONES N

- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En zone N, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU et indiqué au plan graphique du présent PLU.

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour la somme des autres constructions annexes,
- la reconstruction à l'identique après sinistre. Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Sous réserve des dispositions de l'article L 111-23 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est également autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ZONES N

En zone N et les sous-secteurs, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les constructions autorisées seront implantées à plus de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

Dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du canal de Tuchan identifiée sur le plan graphique, tous déversements de produits liquides et solides sont interdits.

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

Est autorisé le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151- 11,2° du code de l'urbanisme sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination et que la nouvelle destination soit affectée à l'habitat, les hébergements touristiques hors hôtels.

ZONES N

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

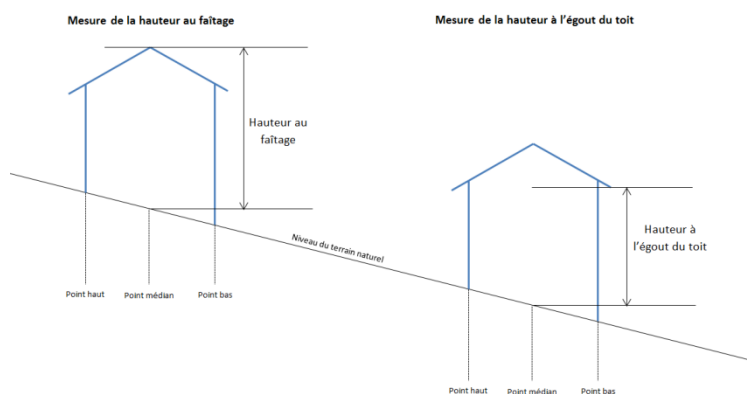
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.



ZONES N

La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 6.5 mètres à l'égout de la toiture et 10 mètres au faitage. La hauteur maximale des autres constructions et installations est fixée à 8 mètres.

La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère. La hauteur de constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'exception des pignons qui ne peuvent excéder 4 m.

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

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier.

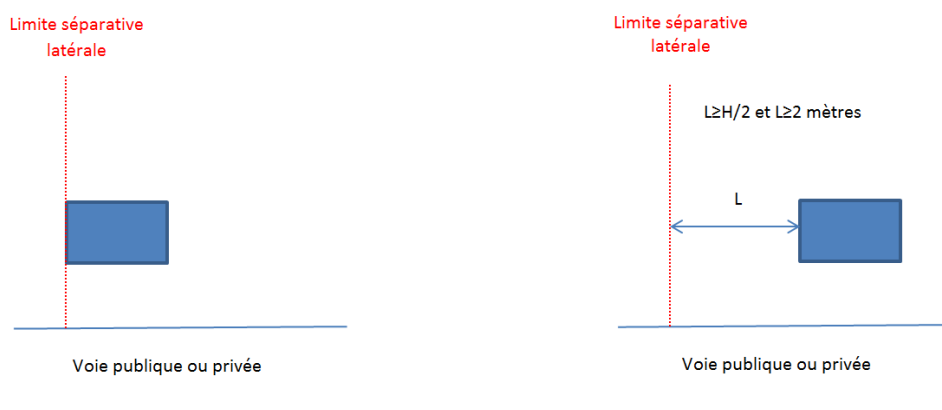
Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour la réhabilitation, l'aménagement, ou l'extension d'une construction existante.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit sur au moins l'une des limites séparatives, avec une hauteur maximale de 3m à l'égout et 4 m au pignon,
- soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 2 m : $L \geq H/2$ et $L \geq 2$ m.



Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 2 mètres, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

ZONES N

Les bâtiments contigus sont autorisés.

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

➤ **ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

FAÇADES, OUVERTURES ET MENUISERIES

Sont autorisées :

- les façades enduites au mortier d'aspect semblable à la chaux naturelle ou au sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée,
- les façades en galets,
- les façades en bardage bois.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombage peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.

➤ **TOITURES**

En tuiles canal ou assimilé dans la forme et l'aspect, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.

La pente sera comprise entre 30 et 35%. Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont interdites.

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

ZONES N

➤ PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires sur bâti destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- soit en intégration à la toiture,
- soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

➤ CLOTURES

Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par l'une des possibilités suivantes :

- un mur bahut. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m. Le mur bahut ne dépassera pas une hauteur de 60 cm,
- une clôture à claire-voie, uniquement en limite séparative, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- une clôture végétale, d'une hauteur maximale de 1.60m, doublée ou pas d'une clôture à claire-voie.

Des dispositions différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Les matériaux destinés à être enduits doivent être enduits.

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

➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en

ZONES N

toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

40% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »⁵.

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.
De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut être autorisée :

- **Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,**
- **Pour des critères de sécurité,**
- **Dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.**

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. **Si la végétation existante est malade, un coefficient de compensation de 2 pour 1 est imposé. Cela signifie que pour 1 sujet malade supprimé, 2 sujets doivent être replantés *a minima*.**

Des végétaux variés et d'essences locales et résilientes au changement climatique seront privilégiés.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

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

⁵ Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ZONES N

Dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du canal de Tuchan identifiée sur le plan graphique, tous déversements de produits liquides et solides sont interdits.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

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

➤ **EAUX USEES**

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **AUTRES RESEAUX**

Les réseaux doivent être enterrés.

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

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreaux) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.