

PLU approuvé le : 22 juin 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 09 juillet 2021

Département de la Haute-Garonne

Commune de **Marquefave**

Modification simplifiée n°1 du

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme



atelier urbain

SEGUI & COLOMB Sarl d'architecture

23, impasse des Bons Amis

31200 TOULOUSE

3.1 – Règlement
Dispositions réglementaires

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 3

ZONE U1 4

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	4
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites</i>	4
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	4
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	5
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE	5
<i>B1- Volumétrie et implantation des constructions</i>	5
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	7
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	8
<i>B4- Stationnement</i>	9
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	9
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées</i>	9
<i>C2 - Desserte par les réseaux</i>	9

ZONE U2 11

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	11
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites</i>	11
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	11
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	12
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE	12
<i>B1- Volumétrie et implantation des constructions</i>	12
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	14
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	15
<i>B4- Stationnement</i>	17
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	17
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées</i>	17
<i>C2 - Desserte par les réseaux</i>	17

ZONE U3 19

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	19
---	----

<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites</i>	19
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	19
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	20
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE	20
<i>B1- Volumétrie et implantation des constructions</i>	20
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	21
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	22
<i>B4- Stationnement</i>	23
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	24
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées</i>	24
<i>C2 - Desserte par les réseaux</i>	24

ZONE UX..... 26

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	26
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites</i>	26
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	26
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	26
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE	27
<i>B1- Volumétrie et implantation des constructions</i>	27
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	28
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	28
<i>B4- Stationnement</i>	28
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	29
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées</i>	29
<i>C2 - Desserte par les réseaux</i>	29

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 30

ZONE AU..... 31

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	31
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites</i>	31

<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	31
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	31
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE	32
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions</i>	32
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	32
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	33
<i>B4- Stationnement</i>	34
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	35
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées</i>	35
<i>C2 - Desserte par les réseaux</i>	35

ZONE AU0 37

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	37
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites</i>	37
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	37
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	37
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE	37
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions</i>	37
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	38
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	38
<i>B4- Stationnement</i>	38
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	38
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées</i>	38
<i>C2 - Desserte par les réseaux</i>	39

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 40

ZONE A 41

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	41
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites</i>	41
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	41
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	43
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE	43

<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions</i>	43
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	45
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	47
<i>B4- Stationnement</i>	48
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées</i>	49
<i>C2 - Desserte par les réseaux</i>	49

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 51

ZONE N 52

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES	52
<i>A1 : Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites</i>	52
<i>A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	52
<i>A3 : Mixité fonctionnelle et sociale</i>	53
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE	54
<i>B1-Volumétrie et implantation des constructions</i>	54
<i>B2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	55
<i>B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>	57
<i>B4- Stationnement</i>	59
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	59
<i>C1 - Desserte par les voies publiques ou privées</i>	59
<i>C2 - Desserte par les réseaux</i>	59

ANNEXE : RAPPEL DES OBLIGATIONS LIEES AUX CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DES SECOURS 61

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés ;
- Les sous-sols.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les constructions à destination d'artisanat et les extensions des activités existantes sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec le caractère du site ou pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexe du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Dans les secteurs soumis à un aléa inondation, seuls les remblais strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés, sont autorisés.
- Dans les secteurs soumis à un aléa inondation, le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau est autorisé uniquement si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- Dans les secteurs soumis à un aléa inondation, la création de campings est interdite.
- Dans les secteurs soumis à un aléa fort inondation, seuls sont autorisés les extensions et aménagements du bâti existant, sous réserve de ne pas dépasser une emprise

- au sol de 20 m².
- Dans les secteurs soumis à un aléa faible à moyen inondation, les constructions nouvelles sont autorisées, sous réserve que le positionnement des premiers planchers soit situé au-dessus des PHEC et que l'implantation des bâtiments se situe dans le sens principal d'écoulement des eaux.
 - Dans les secteurs soumis à un aléa mouvements de terrain, toute construction autorisée est soumise à la réalisation d'une étude géotechnique de type G12 (au sens de la norme NF P 94-500).
 - Dans les secteurs soumis à un aléa fort mouvements de terrain, toute construction est interdite.
 - Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen d'érosion de berges, toute construction est interdite.
 - Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen d'érosion de berges, tous rejets sensibles, déboisements, suppressions de la végétation existante et des fossés, stockages de liquides (piscine, bassin, fosse...) et dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et usées sont interdits.
 - La démolition totale ou partielle des éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite ; ceux-ci doivent être conservés et/ou restaurés. Un déplacement est cependant autorisé : il devra nécessiter une déclaration préalable et une reconstruction à l'identique au plus près du site initial.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définition</p> <p>La hauteur exprimée en mètres se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 9 mètres.</p> <p><i>Des hauteurs différentes seront admises</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant ; - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction ; - pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes,... ; - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons
---	---

	techniques.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	Non réglementé.
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>Toute construction doit être implantée à l'alignement des emprises publiques ou des voies.</p> <p><u>Des implantations différentes seront admises pour permettre un retrait à l'alignement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines. - lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui, n'étant pas destiné(s) à la démolition, ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement. - dans le cas des annexes et des piscines, ou d'un garage attenant à la construction principale, qui pourront être implantées à au moins 2 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou projetées. - en cas d'extension, de surélévation d'une construction existante, qui pourront se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant. - lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il aura été régulièrement édifié et qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction. - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	<p>Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié sur une limite séparative latérale.</p> <p>Lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle devra être implantée 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 mètres.</p> <p><u>Des implantations différentes seront admises pour permettre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension, la surélévation d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant. - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il aura été régulièrement édifié et qui pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction. - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même	Non réglementé.

propriété.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Bâtiment	<p>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. Les volumes secondaires devront être traités avec le même soin et les mêmes matériaux que le bâtiment principal.</p> <p>En cas de travaux sur un bâtiment existant ancien traditionnel ou repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'aménagement et d'extension sont autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux ou des teintes). - Les éléments de charpente, de maçonnerie (pierre, galets, terre crue), ainsi que les éléments participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches, chaîne d'angles, bandeaux, appareillages...) seront conservés et restaurés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture. - Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public. <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p> <p>Les teintes des façades et des menuiseries devront être choisies dans la palette « Midi Toulousain » établie par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.</p>
B2-2 : Toitures	<p><u>Construction de plus de 20 m²</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 28% et 35% et la couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées en limite séparative ou en cas de réalisation de corniches. Les débords de toiture devront être à chevrons et voliges apparents sans planche de rive, selon le caractère des bâtiments.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment.</p> <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p> <p>La couverture devra posséder une couleur similaire à la tuile canal traditionnelle.</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons</p>

	techniques et/ou environnementales.
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics) et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité patrimoniale du bâtiment.
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques). Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	<p>En bordure de voie ou d'emprise publique, lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, la continuité du bâti devra être réalisée jusqu'à ladite limite, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un mur plein ; - ou un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'une grille ou de tout système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange. - Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre. <p>En limite séparative, lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre. La clôture ne pourra alors excéder une hauteur maximale de 2 mètres ; - ou un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. <p>En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.</p>
B3-2 : Espaces non-bâtis	<p><u>Végétation existante</u></p> <p>Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.</p> <p>Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p>

	<p>Espaces libres</p> <p>Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.</p>
--	---

B4- STATIONNEMENT

<p>B4-1 : Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
------------------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

<p>C1-1 : Accès et voirie</p>	<p>Lorsque le tissu urbain environnant le permet, les voies en impasse, ouvertes à la circulation publique, seront raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage urbain.</p> <p>Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.</p> <p>Aucune construction ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.</p>
--------------------------------------	--

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

<p>C2-1 : Eau potable</p>	<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. A l'exception toutefois des raccordements « techniquement » difficiles qui feront l'objet d'une étude spécifique en cas de distance éloignée ou d'insuffisance par rapport au réseau public de desserte.</p>
<p>C2-2 : Assainissement</p>	<p>Eaux usées</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p>

	<p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante...).</p> <p><u>Eaux résiduaires non domestiques</u></p> <p>Tout rejet d'eaux résiduaires non domestiques (effluents industriels ou issus d'activités commerciales, eaux de refroidissement...) dans les réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.</p>
<p>C2-3 : Electricité et télécommunications</p>	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH. Le déploiement de réseaux FTTH en aérien est autorisé avec un déploiement sur les appuis ou poteaux du réseau électrique, à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ses frais en cas d'opération d'effacement coordonné de tous les réseaux.</p>

ZONE U2

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés ;
- Les sous-sols.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les constructions à destination d'artisanat et les extensions des activités existantes sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec le caractère du site ou pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexe du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Dans les secteurs soumis à un aléa inondation, seuls les remblais strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés, sont autorisés.
- Dans les secteurs soumis à un aléa inondation, le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau est autorisé uniquement si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

- Dans les secteurs soumis à un aléa inondation, la création de campings est interdite.
- Dans les secteurs soumis à un aléa fort inondation, seuls sont autorisés les extensions et aménagements du bâti existant, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m².
- Dans les secteurs soumis à un aléa faible à moyen inondation, les constructions nouvelles sont autorisées, sous réserve que le positionnement des premiers planchers soit situé au-dessus des PHEC et que l’implantation des bâtiments se situe dans le sens principal d’écoulement des eaux.
- Dans les secteurs soumis à un aléa mouvements de terrain, toute construction autorisée est soumise à la réalisation d’une étude géotechnique de type G12 (au sens de la norme NF P 94-500).
- Dans les secteurs soumis à un aléa fort mouvements de terrain, toute construction est interdite.
- Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen d’érosion de berges, toute construction est interdite.
- Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen d’érosion de berges, tous rejets sensibles, déboisements, suppressions de la végétation existante et des fossés, stockages de liquides (piscine, bassin, fosse...) et dispositifs d’infiltration des eaux pluviales et usées sont interdits.
- A l’intérieur de la bande de recul de 50m par rapport à la Garonne, figurée sur le plan de zonage, seules sont autorisées les annexes et les extensions du bâti existant.
- La démolition totale ou partielle des éléments de petit patrimoine repérés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme est interdite ; ceux-ci doivent être conservés et/ou restaurés. Un déplacement est cependant autorisé : il devra nécessiter une déclaration préalable et une reconstruction à l’identique au plus près du site initial.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Toute opération d’aménagement d’ensemble d’au moins 10 logements intégrera la réalisation d’au moins 30% de logements locatifs bénéficiant d’un financement aidé par l’Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur.
- Tout projet associant des activités en RDC et de l’habitat en étage au sein d’un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définition</p> <p><u>La hauteur exprimée en mètres</u> se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu’au niveau supérieur de la sablière ou de l’acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 7,50 mètres.</p> <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant ; - en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction ; - pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes,... ; - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	Non réglementé.
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>Toute construction doit être implantée à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres de l'alignement de la RD 10 ; - 6 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises pour permettre un retrait à l'alignement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique. - Dans le cas de l'extension, la surélévation d'une construction existante, qui pourront se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant. - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il aura été régulièrement édifié et qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction. - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques. - dans le cas des annexes et des piscines qui pourront être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies.
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	<p>Toute construction nouvelle devra être édifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur au moins une limite séparative latérale ; - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. <p><u>Des implantations différentes seront admises pour permettre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension, la surélévation d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

	<ul style="list-style-type: none"> - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il aura été régulièrement édifié et qui pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction. - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	Non réglementé.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Bâtiment	<p>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.</p> <p>En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'aménagement et d'extension sont autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux ou des teintes). - Les éléments de charpente, de maçonnerie (pierre, galets, terre crue), ainsi que les éléments participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches, chaîne d'angles, bandeaux, appareillages...) seront conservés et restaurés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture. - Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public. <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p>
B2-2 : Toitures	<p><u>Construction de plus de 20 m²</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 28% et 35% et la couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées en limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment.</p> <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p>

	<p>La couverture devra posséder une couleur similaire à la tuile canal traditionnelle.</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques et/ou environnementales.</p>
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	<p>Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).</p>
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p> <p>Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.</p>

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	<p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En bordure de voie ou d'emprise publique par : <ul style="list-style-type: none"> - un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'une grille ou de tout système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange. - ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre. <p style="margin-left: 40px;">Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.</p> - En limite séparative, par : <ul style="list-style-type: none"> - une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre. La clôture ne pourra alors excéder une hauteur maximale de 2 mètres. - Un mur plein de 6 mètres de long en continuité de l'habitation si celle-ci est implantée en limite séparative. La clôture ne pourra alors excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre. <p>En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.</p>
------------------------	--

B3-2 : Espaces non-bâti**Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à protéger ou à conserver et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Zone humide à protéger et identifiée par le PLU au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme

Conformément au Code de l'Urbanisme, **toute intervention sur cet élément identifié est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la collectivité gestionnaire du PLU**. Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ce site.

Sont interdits tous les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité fonctionnelle, hydraulique et écologique de la zone humide, notamment :

- Le comblement, l'affouillement, l'exhaussement, le drainage, le changement d'affectation, les dépôts divers de déchets inertes ou non ;
- L'imperméabilisation du sol et des berges ;
- La création de plans d'eau ;
- Les travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains ;
- Le boisement, tels que des plantations de peupliers, et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Végétation existante

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.

Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).

Espaces libres

Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 20% de la superficie totale du terrain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, générant plus de 10 lots ou 10 logements, au moins 5% de la superficie de l'unité foncière seront réservés à la création d'espace(s) commun(s) qui seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou lots, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement accessibles depuis la voie ou les espaces collectifs de l'opération.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
-----------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

C1-1 : Accès et voirie	<p>Les voies en impasse, ouvertes à la circulation publique, seront raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage urbain.</p> <p>Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.</p> <p>Aucune construction ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.</p>
-------------------------------	---

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. A l'exception toutefois des raccordements « techniquement » difficiles qui feront l'objet d'une étude spécifique en cas de distance éloignée ou d'insuffisance par rapport au réseau public de desserte.</p>
C2-2 : Assainissement	<p>Eaux usées</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Dans le secteur U2a</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.</p>

	<p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante,...).</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, les noues,...), doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ; - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...). <p><u>Eaux résiduaire non domestiques</u></p> <p>Tout rejet d'eaux résiduaire non domestiques (effluents industriels ou issus d'activités commerciales, eaux de refroidissement,...) dans les réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.</p>
<p>C2-3 : Electricité et télécommunications</p>	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Dans la perspective de l'aménagement numérique sur l'ensemble du département, les opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre la mise en place d'infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des logements ou locaux professionnels créés avec l'idée d'organiser un maillage territorial cohérent.</p> <p>Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH. Le déploiement de réseaux FTTH en aérien est autorisé avec un déploiement sur les appuis ou poteaux du réseau électrique, à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ses frais en cas d'opération d'effacement coordonné de tous les réseaux.</p>

ZONE U3

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés ;
- Les sous-sols.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexe du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 04 décembre 2020 aux abords de l'A64 et de la voie ferrée Toulouse-Boussens, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur.
- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les constructions à destination d'artisanat et les extensions des activités existantes sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec le caractère du site ou pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE**B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définition</p> <p>La hauteur exprimée en mètres se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 6,50 mètres.</p> <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant ; - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction ; - pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes,... ; - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	<p>Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.</p>
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>Toute construction doit être implantée à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 mètres de l'axe de l'A64 ; - 35 mètres de l'axe de la voie ferrée principale la plus proche pour l'habitat ; - 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche pour toute autre construction ; - 6 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises pour permettre un retrait à l'alignement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie

	<p>publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension, la surélévation d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant. - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il aura été régulièrement édifié et qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction. - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques. - dans le cas des annexes de 20 m² de surface de plancher et des piscines qui pourront être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies.
<p>B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</p>	<p>Toute construction nouvelle devra être édifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de s'inscrire dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par une construction voisine existante ou projetée ; - ou que la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur jusqu'au niveau supérieur de la sablière, ou 3,50 mètres jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère, sur la dite limite. - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. <p><u>Des implantations différentes seront admises pour permettre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension, la surélévation d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant. - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il aura été régulièrement édifié et qui pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction. - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
<p>B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p>	<p>Non réglementé.</p>

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>B2-1 : Bâtiment</p>	<p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur</p>
-------------------------------	---

	<p>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.</p> <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p>
B2-2 : Toitures	<p><u>Construction de plus de 20 m²</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 28% et 35% et la couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées en limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment.</p> <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p> <p>La couverture devra posséder une couleur similaire à la tuile canal traditionnelle.</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques et/ou environnementales.</p>
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	<p>Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).</p>
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p> <p>Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.</p>

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	<p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre. <p>Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de :</p>
------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - 1,60 mètre en bordure de voie ou d'emprise publique ; - 2 mètres en limite séparative. - un mur plein 6 mètres de long en continuité de l'habitation si celle-ci est implantée en limite séparative. La clôture ne pourra alors excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.
<p>B3-2 : Espaces non-bâti</p>	<p><u>Végétation existante</u></p> <p>Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.</p> <p>Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 30% de la superficie totale du terrain.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, générant plus de 10 lots ou 10 logements, au moins 5% de la superficie de l'unité foncière seront réservés à la création d'espace(s) commun(s) qui seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...</p>

B4- STATIONNEMENT

<p>B4-1 : Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou lots, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement accessibles depuis la voie ou les espaces collectifs de l'opération.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
------------------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	<p>Les voies en impasse, ouvertes à la circulation publique, seront raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage urbain.</p> <p>Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.</p> <p>L'accès direct à l'A64 est interdit.</p>
-------------------------------	--

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. A l'exception toutefois des raccordements « techniquement » difficiles qui feront l'objet d'une étude spécifique en cas de distance éloignée ou d'insuffisance par rapport au réseau public de desserte.</p>
C2-2 : Assainissement	<p><u>Eaux usées</u></p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante,...).</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, les noues,...), doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ; - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...). <p><u>Eaux résiduaires non domestiques</u></p> <p>Tout rejet d'eaux résiduaires non domestiques (effluents industriels ou issus d'activités commerciales, eaux de refroidissement,...) dans les</p>

	réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.
C2-3 : Electricité et télécommunications	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Dans la perspective de l'aménagement numérique sur l'ensemble du département, les opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre la mise en place d'infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des logements ou locaux professionnels créés avec l'idée d'organiser un maillage territorial cohérent.</p> <p>Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH. Le déploiement de réseaux FTTH en aérien est autorisé avec un déploiement sur les appuis ou poteaux du réseau électrique, à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ses frais en cas d'opération d'effacement coordonné de tous les réseaux.</p>

ZONE UX

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexe du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 04 décembre 2020 aux abords de l'A64 et de la voie ferrée Toulouse-Boussens, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Dans le cas des constructions, ils seront limités au strict minimum le principe étant que celles-ci s'adaptent au site en suivant les mouvements naturels du sol.
- Les constructions et installations, y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement, nécessaires au développement des activités existantes sur la zone sont autorisées, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux environnants et respectent la réglementation en vigueur.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définitions</p> <p>La hauteur exprimée en mètres se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres.</p> <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes, silos... sans qu'elles puissent dépasser 30 mètres. - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	<p>Non réglementé</p>
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	<p>Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de l'alignement de la RD 10E ; - 5 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.</p>
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	<p>Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égales à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.</p>

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Bâtiment	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.
B2-2 : Toitures	Non réglementé
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques). Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures doivent être constituées par un grillage rigide de couleur standard vert, doublée ou non d'une haie d'essences locales en mélange. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.
B3-2 : Espaces non-bâtis	Non réglementé

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.
-----------------------------	--

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	L'accès direct à la RD 10E est interdit.
-------------------------------	--

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. A l'exception toutefois des raccordements « techniquement » difficiles qui feront l'objet d'une étude spécifique en cas de distance éloignée ou d'insuffisance par rapport au réseau public de desserte.
C2-2 : Assainissement	<p><u>Eaux usées</u></p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante,...).</p> <p><u>Eaux résiduaires non domestiques</u></p> <p>Tout rejet d'eaux résiduaires non domestiques (effluents industriels, eaux de refroidissement,...) dans les réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.</p>
C2-3 : Electricité et télécommunications	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés ;
- Les sous-sols.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexe du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément,...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définitions</p> <p><u>La hauteur exprimée en mètres</u> se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>Dans le secteur AU1a</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,50 mètres. <p>Dans les secteurs AU1, AU2 et AU1b</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres. <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.</p>
B1-2 : Emprise au sol des constructions	Non règlementé.
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Bâtiment	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.
------------------------	--

B2-2 : Toitures	<p><u>Construction de plus de 20 m²</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 28% et 35% et la couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées en limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment.</p> <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p> <p>La couverture devra posséder une couleur similaire à la tuile canal traditionnelle.</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques et/ou environnementales.</p>
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	<p>→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	<p>→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	<p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En bordure de voie ou d'emprise publique par : <ul style="list-style-type: none"> - un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'une grille ou de tout système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange. - ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre. <p>Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, par : <ul style="list-style-type: none"> - une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre. La clôtures ne pourra alors excéder une hauteur maximale de 2 mètres.
------------------------	--

	<p>- un mur plein 6 mètres de long en continuité de l'habitation si celle-ci est implantée en limite séparative. La clôture ne pourra alors excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.</p>
<p>B3-2 : Espaces non-bâti</p>	<p><u>Formations végétales ou cours d'eau à protéger et identifiés par le PLU au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme</u></p> <p>Conformément au Code de l'Urbanisme, toute intervention sur les éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la collectivité gestionnaire du PLU. Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces formations ou sites.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formations végétales identifiées par le PLU au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme <p>Ces formations végétales devront être maintenues et confortées. Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées sur un autre lieu, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.</p> <p>Par plantations équivalentes (en quantité et qualité), il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p> <p>Les lieux et modalités de compensation choisis doivent assurer que la compensation est soutenable dans le long terme et que les fonctions du milieu détruit soient au moins égalées (communautés végétales, niveau de pression, fonction hydrologique etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cours d'eau à protéger et identifié par le PLU au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme <p>Sont interdits tous les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité fonctionnelle, hydraulique et écologique du cours d'eau, notamment sa transformation par remblaiement, comblement, affouillement, dépôt et changement d'affectation.</p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>→ Se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>

B4- STATIONNEMENT

<p>B4-1 : Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou lots, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement accessibles depuis la voie ou les espaces collectifs de l'opération.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
------------------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	→ Se reporter à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.
-------------------------------	--

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. A l’exception toutefois des raccordements « techniquement » difficiles qui feront l’objet d’une étude spécifique en cas de distance éloignée ou d’insuffisance par rapport au réseau public de desserte.
C2-2 : Assainissement	<p>Eaux usées</p> <p>Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Toute construction doit disposer d’un système de collecte et d’évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d’accroître les débits d’eaux pluviales par rapport à la situation d’imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l’exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante,...).</p> <p>Dans le cas des opérations d’aménagement d’ensemble ou de constructions d’ensemble à dominante d’habitation, les ouvrages techniques de gestion de l’eau et leurs abords (tels que les bassins de rétention ou d’infiltration, les noues,...), doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - faire l’objet d’un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ; - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d’agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...).
C2-3 : Electricité et télécommunications	<p>L’installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d’énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p> <p>Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu’ils seront mis en place.</p> <p>Dans la perspective de l’aménagement numérique sur l’ensemble du département, les opérations d’aménagement d’ensemble devront permettre la mise en place d’infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des logements ou locaux professionnels</p>

	<p>créés avec l'idée d'organiser un maillage territorial cohérent.</p> <p>Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elles abritent les points de mutualisation des boucles locales FTTH. Le déploiement de réseaux FTTH en aérien est autorisé avec un déploiement sur les appuis ou poteaux du réseau électrique, à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ses frais en cas d'opération d'effacement coordonné de tous les réseaux.</p>
--	---

ZONE AU0

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sans objet.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	Sans objet.
B1-2 : Emprise au sol des constructions	Sans objet.
B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies	Sans objet.
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres	Sans objet.

limites	
----------------	--

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Bâtiment	Sans objet.
B2-2 : Toitures	Sans objet.
B2-3 : Performances énergétiques et environnementales	Sans objet.
B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques	Sans objet.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	Sans objet.
B3-2 : Espaces non-bâti	Sans objet.

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement	Sans objet.
-----------------------------	-------------

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	Sans objet.
-------------------------------	-------------

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	Sans objet.
C2-2 : Assainissement	Sans objet.
C2-3 : Electricité et télécommunications	Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou des corridors écologiques. Toutefois les constructions et installations au sol nécessaires à la production d'énergie solaire sont interdites ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 04 décembre 2020 aux abords de l'A64 et de la voie ferrée Toulouse-Boussens, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique, soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, à condition que la destination projetée soit limitée à l'habitation, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat, les bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexe du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Dans les secteurs soumis à un aléa inondation, seuls les remblais strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés, sont autorisés.
- Dans les secteurs soumis à un aléa inondation, le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau est autorisé uniquement si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

- Dans les secteurs soumis à un aléa fort inondation, seuls sont autorisés les extensions et aménagements du bâti existant, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m².
- Dans les secteurs soumis à un aléa faible à moyen inondation, les constructions nouvelles sont autorisées, sous réserve que le positionnement des premiers planchers soit situé au-dessus des PHEC et que l'implantation des bâtiments se situe dans le sens principal d'écoulement des eaux.
- Dans les secteurs soumis à un aléa mouvements de terrain, toute construction autorisée est soumise à la réalisation d'une étude géotechnique de type G12 (au sens de la norme NF P 94-500).
- Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen mouvements de terrain, seules sont autorisées les extensions et les annexes des bâtiments existants.
- Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen d'érosion de berges, tous rejets sensibles, déboisements, suppressions de la végétation existante et des fossés, stockages de liquides (piscine, bassin, fosse...) et dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et usées sont interdits.
- La démolition totale ou partielle des éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite ; ceux-ci doivent être conservés et/ou restaurés. Un déplacement est cependant autorisé : il devra nécessiter une déclaration préalable et une reconstruction à l'identique au plus près du site initial.

Dans la zone A (hors secteur Ace)

- Les bâtiments d'exploitation agricole et les installations techniques agricoles sous réserve d'être implantés à au moins 100 mètres des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.
 Dans le cas où ces secteurs seraient situés à moins de 100 des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, l'implantation à moins de 100 mètres est autorisée à condition de la nécessité avérée d'une implantation à proximité des bâtiments agricoles existants et du maintien du plus grand recul possible par rapport aux habitations et immeubles mentionnées ci-dessus.
- Les nouveaux bâtiments destinés au logement des exploitants agricoles ou de leurs employés, sont autorisés à condition toutefois que leur présence constante sur le site de production soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation, qu'ils n'apportent aucune gêne à l'activité agricole et sous réserve qu'ils soient implantés :
 - à une distance de 50 mètres maximum du siège d'exploitation ou bâtiment technique principal de l'exploitation agricole, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées.
 - ou à une distance de 50 mètres maximum de la limite d'une zone urbaine (type U) ou à urbaniser (type AU-AU0).
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions et installations liées à la diversification des activités agricoles : conditionnement et stockage de produits locaux, vente directe à la ferme, camping à la ferme... sous réserve qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de nouveau logement.
- L'extension des constructions à destination d'habitation, sans création de logements et sous réserve de ne pas excéder :
 - 40 m² de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher existante ne dépasse pas 130 m² ;

- 30 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 130 m², à condition que la surface totale après extension ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des bâtiments d’habitation, sans création de logements, à condition d’être implantées à une distance de 30 mètres maximum de l’habitation et d’avoir une emprise au sol ou surface de plancher cumulée maximum de 50 m². L’emprise au sol ou la surface de plancher cumulée concerne les annexes existantes et projetées, exception faite de l’emprise au sol des piscines.
- Au niveau des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées) « Activités isolées en milieu rural » identifiés sur le règlement graphique, l’extension des activités existantes à condition qu’elles ne créent pas de nuisances par rapport aux lieux avoisinant et, le cas échéant, aux activités agricoles environnantes : adaptation, réfection, aménagement, annexes et extension des constructions existantes et constructions nouvelles nécessaires aux activités existantes.
- Au niveau du STECAL « Château d’Auribail » identifié sur le règlement graphique, toutes occupations et utilisations du sol nécessaires avec le développement des activités du Château d’Auribail.

Dans le secteur Ace

- L’extension des constructions à destination d’habitation, sans création de logements et sous réserve de ne pas excéder :
 - 40 m² de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher existante ne dépasse pas 130 m² ;
 - 30 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 130 m², à condition que la surface totale après extension ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des bâtiments d’habitation, sans création de logements, à condition d’être implantées à une distance de 30 mètres maximum de l’habitation et d’avoir une emprise au sol ou surface de plancher cumulée maximum de 50 m². L’emprise au sol ou la surface de plancher cumulée concerne les annexes existantes et projetées, exception faite de l’emprise au sol des piscines.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions	<p>Définitions</p> <p><u>La hauteur exprimée en mètres</u> se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu’au niveau supérieur de la sablière ou de l’acrotère.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,50 mètres dans le cas des constructions à destination d’habitation ; - 3,50 mètres pour les annexes à l’habitation ;
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres pour les autres constructions. <p>Au niveau des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) « Activités isolées en milieu rural » et « Château d'Auribail » identifiés sur le règlement graphique, la hauteur maximale des constructions liées aux activités ne pourra excéder 6,50 mètres.</p> <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant. - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction ; - pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes, silos,... - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
<p>B1-2 : Emprise au sol des constructions</p>	<p>Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation et leurs annexes, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.</p> <p>Au niveau des STECAL « Activités isolées en milieu rural » et « Château d'Auribail » identifiés sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain comprise dans le secteur.</p> <p>En cohérence avec les dispositions de l'article A2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des construction à destination d'habitation est limitée à 200 m² ; - L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50 m².
<p>B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies</p>	<p>Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 mètres de l'axe de l'A64 et 35 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche pour les constructions à usage d'habitat ; - 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche pour les annexes ; - 35 mètres de l'axe de l'A64 et 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche pour les bâtiments d'exploitation agricole ; - 15 mètres de l'alignement des routes départementales ; - 20 mètres de l'alignement de la RD 10 au niveau du STECAL « Château d'Auribail » identifié sur le règlement graphique ; - 6 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'extension d'une construction existante qui pourra être implantée avec un recul à l'alignement au moins égal à celle du

	<p>bâtiment ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ; - lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques. - L'interdiction d'implantation dans la bande des 100 mètres comptée à partir de l'axe de l'A64 ne s'applique ainsi pas aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêts publics.
<p>B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites</p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur jusqu'au niveau supérieur de la sablière, ou 3,50 mètres jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère, sur la dite limite. - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. - à au moins 10 mètres de la berge d'un ruisseau ou d'un fossé et de la berge d'une mare. <p><u>Des implantations différentes seront admises pour permettre</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension, la surélévation d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant. - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il aura été régulièrement édifié et qui pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction. - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
<p>B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale existante à la date d'approbation du présent règlement.</p>

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>B2-1 : Bâtiment</p>	<p>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.</p>
-------------------------------	---

	<p>En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'aménagement et d'extension sont autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux ou des teintes). - Les éléments de charpente, de maçonnerie (pierre, galets, terre crue), ainsi que les éléments participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches, chaîne d'angles, bandeaux, appareillages...) seront conservés et restaurés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture. - Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public. <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p>
<p>B2-2 : Toitures</p>	<p><u>Construction de plus de 20 m² à usage d'habitat ou d'activités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures auront une pente comprise entre 28% et 35 % et la couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées en limite séparative ou en cas de réalisation de corniches. - Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment. <p><u>Constructions de plus de 20 m² à usage agricole</u></p> <p>Les toitures auront une pente qui ne pourra pas excéder 45% et elles devront nécessiter une intégration paysagère, notamment au travers d'un choix judicieux des teintes.</p> <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p> <p>La couverture devra posséder une couleur similaire à la tuile canal traditionnelle.</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques et/ou environnementales.</p>
<p>B2-3 : Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).</p>
<p>B2-4 : Dispositifs de raccordement et installations techniques</p>	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p> <p>Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions</p>

	voisines.
--	-----------

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

<p>B3-1 : Clôtures</p>	<p>Les dispositions concernant l’aspect des clôtures ne s’appliquent pas aux clôtures agricoles.</p> <p>En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l’écoulement des crues.</p> <p>Dans la zone A (hors secteur Ace)</p> <p>Lorsqu’elles sont réalisées, elles seront constituées par une haie d’essences locales en mélange doublée ou non par un grillage ou par tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.</p> <p>Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,60 mètre en bordure de voie ou d’emprise publique ; - 2 mètres en limite séparative. <p>Dans le secteur Ace</p> <p>Lorsqu’elles sont réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles devront être perméables à la faune et constituées d’une haie d’essences locales en mélange, doublée ou non par un grillage à grosse maille. - elles ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,30 mètre.
<p>B3-2 : Espaces non-bâtis</p>	<p>Espaces Boisés Classés</p> <p>Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à protéger ou à conserver et sont soumis aux dispositions du code de l’urbanisme.</p> <p>Formations végétales à protéger et identifiées par le PLU au titre de l’article L151-23 du code l’urbanisme</p> <p>Conformément au Code de l’Urbanisme, toute intervention sur les éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l’accord de la collectivité gestionnaire du PLU. Celle-ci pourra s’opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu’elle jugera utile d’associer à la démarche de protection de ces formations ou sites.</p> <p>Ces formations végétales devront être maintenues et confortées. Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées sur un autre lieu, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d’un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.</p> <p>Par plantations équivalentes (en quantité et qualité), il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être</p>

	<p>utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p> <p>Les lieux et modalités de compensation choisis doivent assurer que la compensation est soutenable dans le long terme et que les fonctions du milieu détruit soient au moins égalées (communautés végétales, niveau de pression, fonction hydrologique etc.).</p> <p><u>Végétation existante</u></p> <p>Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.</p> <p>Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à la condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).</p> <p><u>Espaces libres</u></p> <p>Les espaces libres des terrains bâtis à destination d'habitat seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 35% de la superficie totale du terrain.</p> <p>Au niveau du STECAL « Château d'Auribail » identifiés sur le règlement graphique, les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.</p> <p>Les bâtiments d'activités et leurs annexes ainsi que leurs abords immédiats feront l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange.</p> <p>Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnant devra être végétalisé : une haie pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) d'essences locales en mélange sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.</p>
--	--

B4- STATIONNEMENT

<p>B4-1 : Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
------------------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	<p>Tout nouvel accès sur les RD est interdit pour des raisons de sécurité. Les changements de destination ou déplacements d'accès existants devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de la Voirie départementale afin de préserver la sécurité des usagers.</p> <p>Conformément au code de la voirie routière, aucun accès direct n'est autorisé sur l'A64.</p>
-------------------------------	---

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. A l'exception toutefois des raccordements « techniquement » difficiles qui feront l'objet d'une étude spécifique en cas de distance éloignée ou d'insuffisance par rapport au réseau public de desserte.</p>
C2-2 : Assainissement	<p>Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante...).</p> <p>Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (tels que les bassins de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ; - être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, espaces de jeux...). <p>Eaux résiduaires non domestiques</p> <p>Tout rejet d'eaux résiduaires non domestiques (effluents industriels ou issus d'activités commerciales, eaux de refroidissement...) dans les réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.</p>
C2-3 : Electricité et télécommunications	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p>

	Les constructions et installations qui le nécessitent devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.
--	---

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou des corridors écologiques. Toutefois les constructions et installations au sol nécessaires à la production d'énergie solaire sont interdites ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 04 décembre 2020 aux abords de l'A64 et de la voie ferrée Toulouse-Boussens, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisés dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément...). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexe du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Dans les secteurs soumis à un aléa inondation, seuls les remblais strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés, sont autorisés.
- Dans les secteurs soumis à un aléa inondation, le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau est autorisé uniquement si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- Dans les secteurs soumis à un aléa fort inondation, seuls sont autorisés les extensions et aménagements du bâti existant, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m².
- Dans les secteurs soumis à un aléa faible à moyen inondation, les constructions nouvelles sont autorisées, sous réserve que le positionnement des premiers planchers

soit situé au-dessus des PHEC et que l'implantation des bâtiments se situe dans le sens principal d'écoulement des eaux.

- Dans les secteurs soumis à un aléa mouvements de terrain, toute construction autorisée est soumise à la réalisation d'une étude géotechnique de type G12 (au sens de la norme NF P 94-500).
- Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen mouvements de terrain, seules sont autorisées les extensions et les annexes des bâtiments existants.
- Dans les secteurs soumis à un aléa fort ou moyen d'érosion de berges, tous rejets sensibles, déboisements, suppressions de la végétation existante et des fossés, stockages de liquides (piscine, bassin, fosse...) et dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et usées sont interdits.
- La démolition totale ou partielle des éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite ; ceux-ci doivent être conservés et/ou restaurés. Un déplacement est cependant autorisé : il devra nécessiter une déclaration préalable et une reconstruction à l'identique au plus près du site initial.

Dans le secteur Nce et le secteur Np

- L'extension des constructions à destination d'habitation, sans création de logements et sous réserve de ne pas excéder :
 - o 40 m² de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher existante ne dépasse pas 130 m² ;
 - o 30 % de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 130 m², à condition que la surface totale après extension ne dépasse pas 200 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation, sans création de logements, à condition d'être implantées à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation et d'avoir une emprise au sol ou surface de plancher cumulée maximum de 50 m². L'emprise au sol ou la surface de plancher cumulée concerne les annexes existantes et projetées, exception faite de l'emprise au sol des piscines.

Dans le secteur Np

- Les équipements liés à la gestion de l'eau, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau et les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques.

Dans le secteur Nce

- Les équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau et les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques.

Dans le secteur NL

- Les ouvrages techniques, constructions et installations publics à condition qu'ils aient un usage sportif, culturel ou de loisirs.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>B1-1 : Hauteur des constructions</p>	<p>Définitions</p> <p>La <u>hauteur exprimée en mètres</u> se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,50 mètres dans le cas des constructions à destination d'habitation ; - 3,50 mètres pour les annexes à l'habitation ; <p><u>Des hauteurs différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant. - En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction ; - pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes... - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
<p>B1-2 : Emprise au sol des constructions</p>	<p>Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation et leurs annexes, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.</p> <p>En cohérence avec les dispositions de l'article A2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des construction à destination d'habitation est limitée à 200 m² ; - L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50 m².
<p>B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies</p>	<p>Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de l'alignement des routes départementales ; - 6 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et des voies. <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'extension d'une construction existante qui pourra être implantée avec un recul à l'alignement au moins égal à celle du

	<p>bâtiment ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ; - lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. - dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.
B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites	<p>Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres de l'axe d'un ruisseau ou d'un fossé et de la berge d'une mare.</p> <p><u>Des implantations différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.</p> <p>Dans le secteur Nce et le secteur Np</p> <p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur jusqu'au niveau supérieur de la sablière, ou 3,50 mètres jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère, sur la dite limite. - soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale existante à la date d'approbation du présent règlement.</p>

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Bâtiment	<p>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.</p> <p>En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre et à la mise en valeur de la qualité architecturale ou patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'aménagement et d'extension sont autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la
------------------------	---

	<p>construction (respect des volumes, du rythme des ouvertures, des matériaux ou des teintes).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de charpente, de maçonnerie (pierre, galets, terre crue), ainsi que les éléments participant au décor des façades (encadrements des ouvertures, pièces de charpente, corniches, chaîne d'angles, bandeaux, appareillages...) seront conservés et restaurés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture. - Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public. <p>Ces principes n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.</p>
<p>B2-2 : Toitures</p>	<p><u>Construction de plus de 20 m² à usage d'habitat</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 28% et 35 % et la couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées en limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.</p> <p>Dans le secteur Np</p> <p>Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment.</p> <p>Dans le secteur Nce</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment.</p> <p><u>Autres constructions de plus de 20 m²</u></p> <p>Les toitures auront une pente qui ne pourra pas excéder 45% et elles devront nécessiter une intégration paysagère, notamment au travers d'un choix judicieux des teintes.</p> <p><u>Annexe d'une superficie inférieure à 20 m²</u></p> <p>La couverture devra posséder une couleur similaire à la tuile canal traditionnelle.</p> <p><u>Des toitures différentes seront admises</u></p> <p>Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques et/ou environnementales.</p>
<p>B2-3 : Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).</p> <p>Dans le secteur Np</p> <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques sont proscrits.</p>
<p>B2-4 : Dispositifs de</p>	<p>Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires,</p>

raccordement et installations techniques	<p>transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).</p> <p>Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.</p>
---	---

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures	<p>Les dispositions concernant l'aspect des clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.</p> <p>En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.</p> <p>Dans la zone N, le secteur Np et le secteur NL</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non par un grillage ou par tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.</p> <p>Les clôtures de pourront excéder une hauteur maximale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,60 mètre en bordure de voie ou d'emprise publique ; - 2 mètres en limite séparative. <p>Dans le secteur Nce</p> <p>Lorsqu'elles sont réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles devront être perméables à la faune et constituées d'une haie d'essences locales en mélange, doublée ou non par un grillage à grosse maille. - elles ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,30 mètre.
B3-2 : Espaces non-bâtis	<p><u>Espaces Boisés Classés</u></p> <p>Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à protéger ou à conserver et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Zones humides à protéger et identifiées par le PLU au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme</u></p> <p>Conformément au Code de l'Urbanisme, toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la collectivité gestionnaire du PLU. Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ce site.</p> <p>Sont interdits tous les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité fonctionnelle, hydraulique et écologique de la</p>

zone humide, notamment :

- Le comblement, l'affouillement, l'exhaussement, le drainage, le changement d'affectation, les dépôts divers de déchets inertes ou non ;
- L'imperméabilisation du sol et des berges ;
- La création de plans d'eau ;
- Les travaux de drainage et, d'une façon générale, toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains ;
- Le boisement, tels que des plantations de peupliers, et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

Formations végétales à protéger et identifiées par le PLU au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme

Conformément au Code de l'Urbanisme, **toute intervention sur les éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la collectivité gestionnaire du PLU**. Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces formations ou sites.

Ces formations végétales devront être maintenues et confortées. Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées sur un autre lieu, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

Par plantations équivalentes (en quantité et qualité), il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).

Les lieux et modalités de compensation choisis doivent assurer que la compensation est soutenable dans le long terme et que les fonctions du milieu détruit soient au moins égalées (communautés végétales, niveau de pression, fonction hydrologique etc.).

Végétation existante

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des solutions de leur préservation.

Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à la condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ; en tout cas, espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).

Espaces libres

Les espaces libres des terrains bâtis à destination d'habitat seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces

	de pleine terre correspondant à au moins 35% de la superficie totale du terrain.
--	--

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
-----------------------------	---

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie	<p>Tout nouvel accès sur les RD est interdit pour des raisons de sécurité. Les déplacements d'accès existants devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de la Voirie départementale afin de préserver la sécurité des usagers.</p>
-------------------------------	---

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable	<p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. A l'exception toutefois des raccordements « techniquement » difficiles qui feront l'objet d'une étude spécifique en cas de distance éloignée ou d'insuffisance par rapport au réseau public de desserte.</p>
C2-2 : Assainissement	<p>Eaux usées</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.</p> <p>Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante,...).</p>
C2-3 : Electricité et télécommunications	<p>L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.</p>

	Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.
--	--

ANNEXE : RAPPEL DES OBLIGATIONS
LIEES AUX CONDITIONS
D'ACCESSIBILITE DES SECOURS

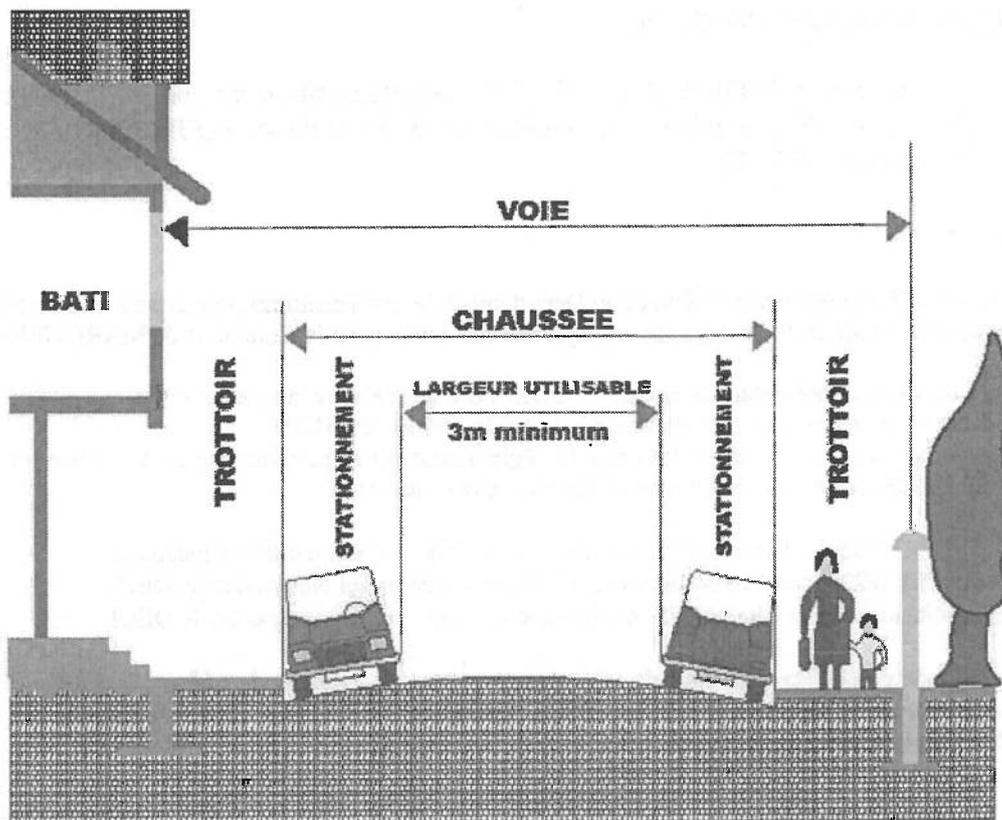
ANNEXE 1 :

Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
 - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade

- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

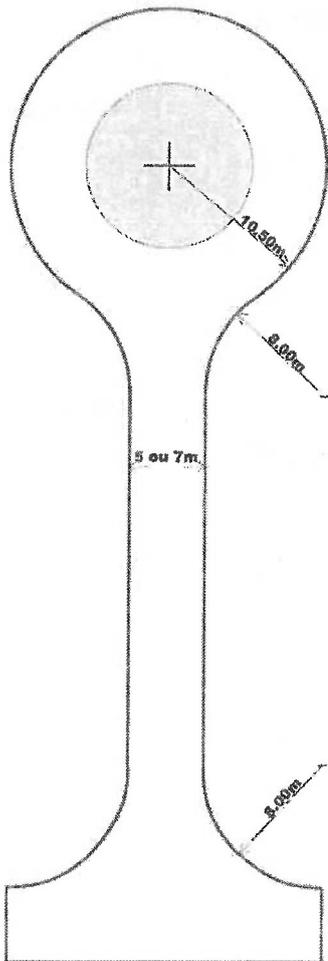
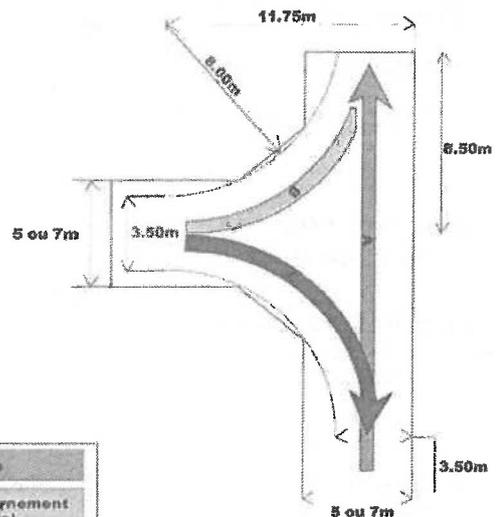
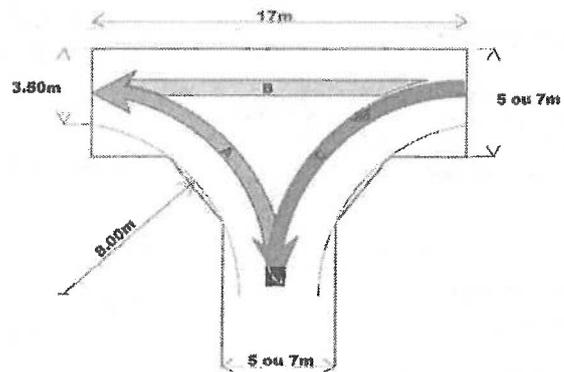


Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »



A	Manoeuvre d'arrivée
B	Manoeuvre de retournement (marche arrière)
C	Manoeuvre de départ

Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

ANNEXE 2 :**Estimation des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie****Cas des habitations :**

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
Risques Courant Faibles (Distances entre Habitations > 4m ou séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ²)	30 m³	1 poteau d'incendie de 30 m ³ /h Ou Réserve incendie de 30 m ³	400 m
Risques Courant Ordinaires (Distances entre Habitations < 4m ou <u>non</u> séparées par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m ² ou (Habitations > 500 m ²)	60 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Réserve incendie de 60 m ³	200 m
Risques Courants Ordinaires (Cas Particulier 3 ^{ème} famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	120 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Une réserve incendie de 120 m ³	200 m
Risques Courant Importants (Centre ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	120 m³	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h Ou Une réserve incendie de 120 m ³	100 m
Risques Particulier (3 ^{ème} famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 ^{ème} famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	120 m³ ou +	1 poteau d'incendie de 60 m ³ /h	60 m

Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage....).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m³/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m²).

Pour les établissements plus importants, l'**ordre de grandeur** sera de **120 m³** disponibles en 2h (soit **60 m³/h**) par **tranche de 1000 m²** de surface non recoupée (coupe feu 1 heure).

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m³/h** (à moins de **150m**) pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m².

Il sera demandé un débit de **120 m³/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m².

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

Cas des Établissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Aucun débit ne peut être inférieur à 30 m³/h

ANNEXE 3 :

Les moyens pour assurer la défense extérieure contre l'incendie

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

SOLUTION N°1

La première solution consiste :

- ⚡ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m³/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m³/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ⚡ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

SOLUTION N°2

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

SOLUTION N°3

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 30 m³ et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

ANNEXE 4 :
Réglementations applicables selon les types de bâtiments :

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les **bâtiments d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping et stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.