



MODIFICATION SIMPLIFIEE PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROQUETTES

PIECE 4 : REGLEMENT

PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROQUETTES
COMMUNE DE ROQUETTES

PIECE 4 : REGLEMENT

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	Formalisation règlement écrit			
COMMUNE DE ROQUETTES 6 RUE CLEMENT ADER 31120 ROQUETTES				

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	14
LEXIQUE	20
PALETTE DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (STAP) DE HAUTE GARONNE	30
DISPOSITIONS PAR ZONE.....	34
ZONE UA	36
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	38
ARTICLE UA-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	38
ARTICLE UA-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	39
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	40
ARTICLE UA-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE UA-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	42
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	42
4.2 Clôtures	43
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	44
ARTICLE UA-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	44
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	44

5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	44
ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT		45
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		47
ARTICLE UA-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		47
ARTICLE UA-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....		48
8.1	Eau potable	48
8.2	Eaux usées.....	48
8.3	Eaux pluviales.....	48
8.4	Autres réseaux.....	48
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	48
ZONE UB		49
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		51
ARTICLE UB-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		51
ARTICLE UB-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....		52
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		53
ARTICLE UB-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		53
3.1	Emprise au sol des constructions	53
3.2	Hauteur maximale des constructions.....	53
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	53
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	54

3.5	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	54
ARTICLE UB-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
55		
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	55
4.2	Clôtures	55
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	56
ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		
57		
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	57
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	57
ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT		
58		
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		
60		
ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		
60		
ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....		
61		
8.1	Eau potable	61
8.2	Eaux usées	61
8.3	Eaux pluviales.....	61
8.4	Autres réseaux.....	61
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	61
ZONE UC		
62		
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
64		

ARTICLE UC-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	64
ARTICLE UC-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	65
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	66
ARTICLE UC-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	66
3.1 Emprise au sol des constructions	66
3.2 Hauteur maximale des constructions.....	66
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	66
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	67
3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	67
ARTICLE UC-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	68
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	68
4.2 Clôtures.....	69
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	70
ARTICLE UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	70
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	70
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	70
ARTICLE UC-6 : STATIONNEMENT	71
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	73

ARTICLE UC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	73
ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	74
8.1 Eau potable	74
8.2 Eaux usées	74
8.3 Eaux pluviales	74
8.4 Autres réseaux	74
8.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	74
ZONE UD	75
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	77
ARTICLE UD-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	77
ARTICLE UD-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	78
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	79
ARTICLE UD-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	79
3.1 Emprise au sol des constructions	79
3.2 Hauteur maximale des constructions	79
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	79
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	80
3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	80
ARTICLE UD-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	80
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	80

4.2	Clôtures	81
4.1	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	82
ARTICLE UD-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		82
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	82
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	82
ARTICLE UD-6 : STATIONNEMENT		83
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		85
ARTICLE UD-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		85
ARTICLE UD-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....		86
8.1	Eau potable	86
8.2	Eaux usées.....	86
8.3	Eaux pluviales.....	86
8.4	Autres réseaux.....	86
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	86
ZONE UE.....		87
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		89
ARTICLE UE-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		89
ARTICLE UE-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		90
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		91

ARTICLE UE-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	91
ARTICLE UE-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	91
4.1 Clôtures	91
4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	91
ARTICLE UE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	92
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	92
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	92
ARTICLE UE-6 : STATIONNEMENT	92
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	93
ARTICLE UE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	93
ARTICLE UE-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	93
8.1 Eau potable	93
8.2 Eaux usées.....	93
8.3 Eaux pluviales.....	93
8.4 Autres réseaux.....	94
8.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	94
ZONE UX	95
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	97
ARTICLE UX-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	97

ARTICLE UX-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	98
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	99
ARTICLE UX-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	99
3.1 Emprise au sol des constructions	99
3.2 Hauteur maximale des constructions.....	99
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	99
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	100
ARTICLE UX-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	100
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	100
4.2 Clôtures.....	100
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	101
ARTICLE UX-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	101
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	101
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	101
ARTICLE UX-6 : STATIONNEMENT	102
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	103
ARTICLE UX-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	103
ARTICLE UX-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	103
8.1 Eau potable	103
8.2 Eaux usées.....	103
8.3 Eaux pluviales.....	103

8.4	Autres réseaux.....	104
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	104
ZONE AU		105
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		107
ARTICLE AU-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		107
ARTICLE AU-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		108
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		109
ARTICLE AU-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		109
3.1	Emprise au sol des constructions	109
3.2	Hauteur maximale des constructions.....	109
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	109
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	110
3.5	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.....	110
ARTICLE AU-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		111
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	111
4.2	Clôtures.....	112
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	112
ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		113

5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	113
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	113
ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT		114
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		116
ARTICLE AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		116
ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....		117
8.1	Eau potable	117
8.2	Eaux usées.....	117
8.3	Eaux pluviales.....	117
8.4	Autres réseaux.....	117
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	117
ZONE A.....		118
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		120
ARTICLE A-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		120
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		121
ARTICLE A-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		121
3.1	Emprise au sol des constructions	121
3.2	Hauteur maximale des constructions.....	121
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	122
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	122

ARTICLE A-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	122
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	123
4.2 Clôtures	124
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	124
ARTICLE A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	124
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	124
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	124
ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT	125
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	126
ARTICLE A-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	126
ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	126
8.1 Eau potable	126
8.2 Eaux usées.....	126
ZONE N	127
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	129
ARTICLE N-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	129
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	131
ARTICLE N-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	131
3.1 Emprise au sol des constructions	131

3.2	Hauteur maximale des constructions.....	132
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	132
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	132
ARTICLE N-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		133
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	133
4.2	Clôtures	134
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	134
ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		134
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	134
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs.....	135
ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT		135
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		136
ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		136
ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX		136
8.1	Eau potable	136
8.2	Eaux usées.....	136



DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Autres législations

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc. Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les autorisations d'urbanisme sont soumises notamment aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 à R151-53 du Code de l'Urbanisme sont annexées au présent PLU.

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou est située dans un secteur dans lequel il a été décidé d'instaurer le permis de démolir.

Edification des clôtures

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable lorsqu'elles sont situées dans un secteur relevant d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou dans un secteur où il a été décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

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

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

Travaux sur bâti existant

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

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

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

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

ARTICLE 5. DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
Habitation	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros</i>
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>
	<i>Hôtels</i>
	<i>Autres hébergements touristiques</i>
	<i>Cinéma</i>
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>
	<i>Équipements sportifs</i>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>

ARTICLE 6. RISQUE INONDATION - PPRI

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRI annexé au présent PLU.

ARTICLE 7 : PPR « SECHERESSE »

Dans les secteurs concernés par le risque mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU.



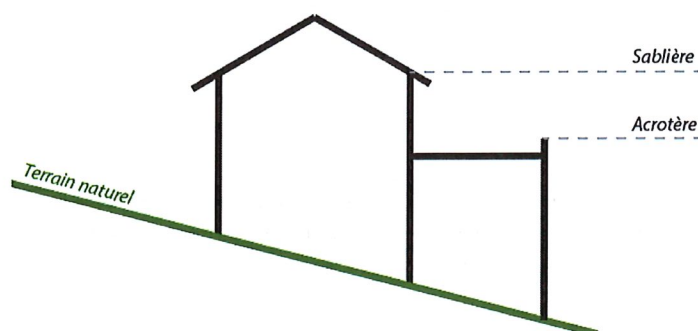
LEXIQUE

Accès :

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

Acrotère :

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



Annexe :

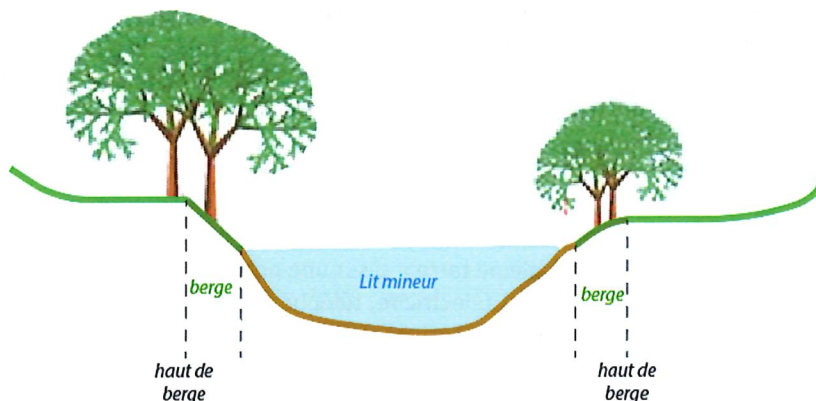
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.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

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge :

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



Changement de destination :

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

Construction :

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

Construction existante :

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

Cours d'eau :

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60m.

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 0,60m.

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

Équipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Cette destination comprend les six sous-destinations prévues à l'article R151-28 du code de l'urbanisme (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ainsi que les installations et ouvrages relevant d'un intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'ils soient gérés par une personne publique ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bêche, mobilier urbain, etc.).

Espace de pleine terre :

Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, elle ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

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

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

Terrain d'assiette du projet



Espaces libres :

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

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

Extension :

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

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

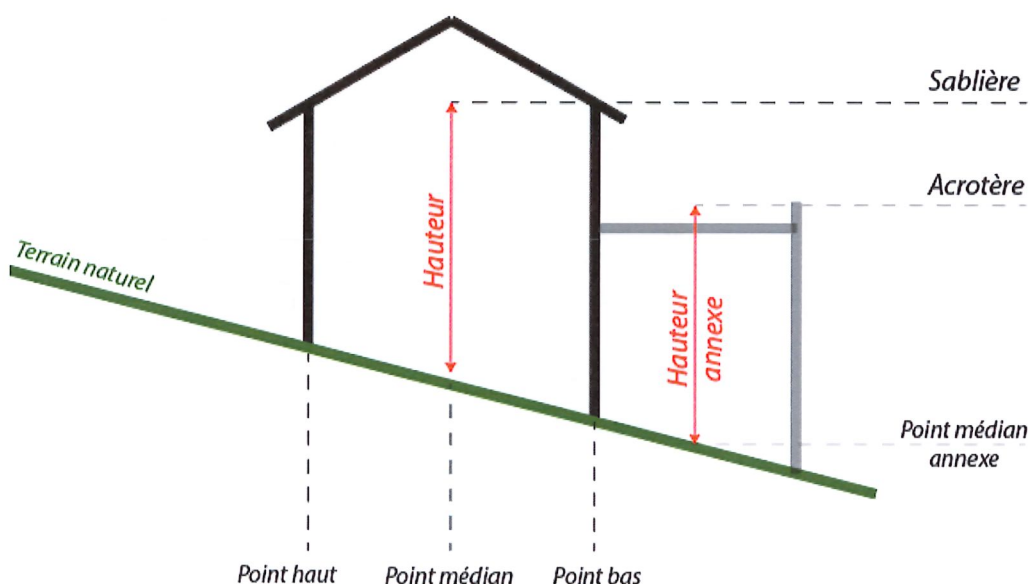
Haie mélangée :

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

Hauteur maximale des constructions :

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

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



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

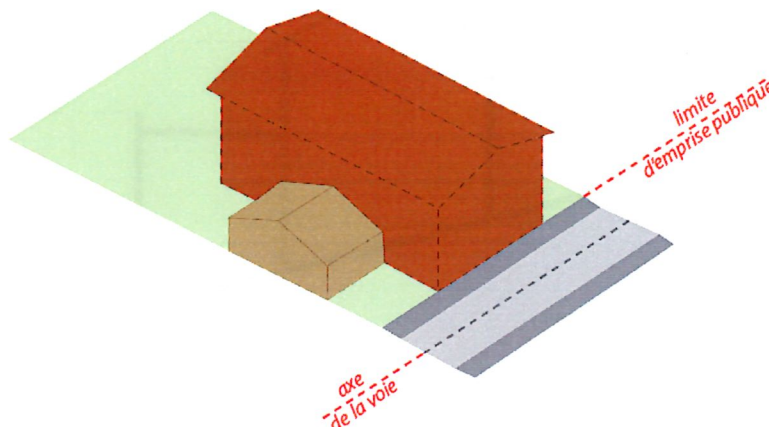
Hauteur maximale des clôtures :

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

La hauteur d'une clôture implantée le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques se calcule à partir du niveau du domaine public. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

Limite d'emprise publique :

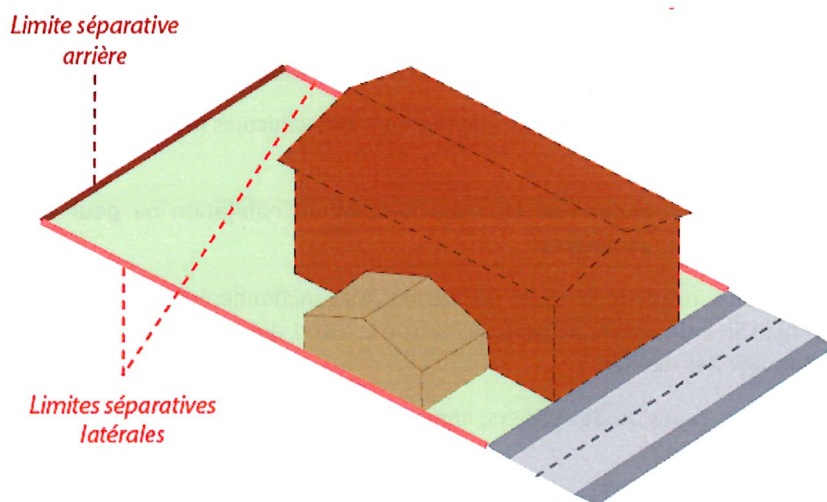
La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.).

Limites séparatives :

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



Opération d'aménagement d'ensemble :

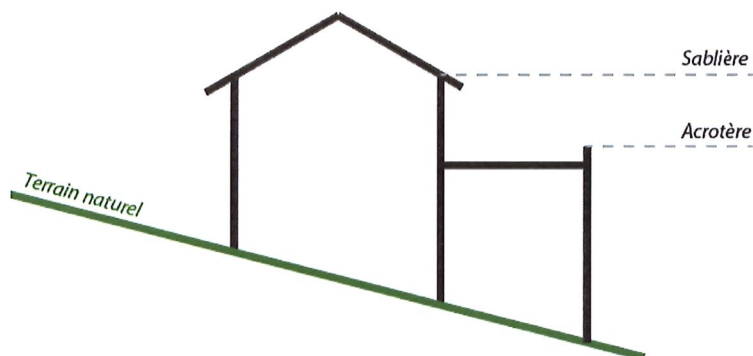
Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

Sablière :

Pièce horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.



Sol naturel (ou terrain naturel) :

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

Surface de plancher :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

(Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)

Terrain d'assiette du projet :

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

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

Voie :

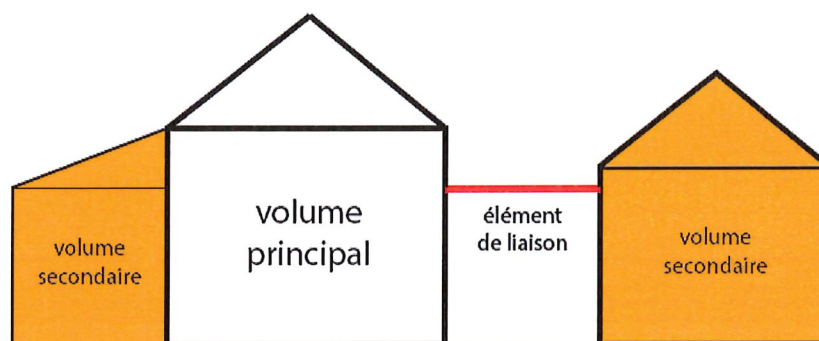
La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

Volumes et éléments de liaison :

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.





PALETTE DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (STAP) DE HAUTE GARONNE

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture



tuile cuivrée



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge scaille

Maçonnerie



bricque moulée paille



bricque moulée rose



bricque moulée orangée

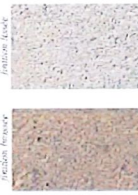


bricque moulée rouge



grès de Fum

Enduits à la chaux



sable rose 1



sable rose 2



sable jaune



sable rose et jaune



sable gris et jaune

Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre rose



ocre jaune

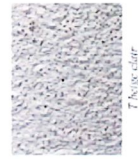


ocre orange



ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi



T beige clair 20/0-12/0R



T beige 20/0-12/0R



T jaune 10/0-11/0R



T ocre orange 30/0-13/0R



T rouge brique 20/0-16/0R

Ces valeurs préconisées s'appliquent aux dosages d'enduits à la chaux.

Les références précises sont indiquées sur les fiches techniques.

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



DISPOSITIONS PAR ZONE

ZONE UA

ZONE UA

La zone UA correspond au bourg ancien de Roquettes.

ZONE UA

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UA

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UA-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, toute opération de construction ou d'aménagement de 10 logements ou plus devra consacrer au moins 20 % du nombre de logements créés à des logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UA-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6,5 m sous sablière ou à l'acrotère.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au PPRI, la hauteur maximale des constructions nouvelles sous sablière ou à l'acrotère est portée à 7 m sans dépasser les 6,50 m au-dessus de la crue de référence.

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) :

- Les constructions principales devront être implantées à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Les constructions annexes devront être implantées à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer ou avec un recul minimum de 3 m des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2 m des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

La distance se calcule au droit de la paroi verticale du bassin en son point le plus proche de la limite de propriété.

ZONE UA

Toutefois, des reculs autres que ceux définis ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande d'une profondeur de 10 m mesurée à compter de l'alignement, les constructions devront être implantées

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- Soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales et avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative latérale opposée

Au-delà de la bande d'une profondeur de 10 m, les constructions devront être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Pourront néanmoins être implantés en limite séparative

- Les murs pignon dont la hauteur totale n'excède pas 4 m au faitage, et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres.
- Les constructions annexes et les volumes secondaires de la construction principale à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3 mètres sous sablière ou à l'acrotère et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres.

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

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les piscines qui pourront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. La distance se calcule au droit de la paroi verticale du bassin en son point le plus proche de la limite de propriété.

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions d'habitation implantées sur une même unité foncière pourront être jointes par les volumes secondaires de chaque construction.

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENT DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE IDENTIFIES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé,
- La brique foraine ou tout matériau d'aspect similaire devront être obligatoirement utilisés au niveau des encadrements et/ou dans des éléments de modénature (partie ou totalité de murs, soubassement, bandeau, corniche...).

MENUISERIES

Les chiens assis sont interdits.

En façade sur rue, les fenêtres visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges de 30% minimum.

COUVERTURES

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite uniforme dans des tons respectant la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, la ou les toitures de la construction principale devront comporter un débord de toit d'au moins 0,40 m. Il n'est pas imposé pour les vérandas et les murs pignons.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

DEVANTURES ET ENSEIGNES COMMERCIALES

- Les devantures et les enseignes doivent prendre en compte l'architecture du bâti dans lequel elles s'insèrent, notamment pour ce qui concerne le volume, les ouvertures, la modénature, les matériaux utilisés, la couleur. En particulier, la devanture ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

4.2 CLOTURES

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

Les dispositifs de surélévation même démontables sont interdits.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,60 m,
- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 m,
- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,60 m, pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

La hauteur d'une clôture implantée le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques se calcule à partir du niveau du domaine public. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,80 m,
- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80 m, pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

ZONE UA

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...

ARTICLE UA-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Cf. lexique

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

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

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou, en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

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

ZONE UA

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

Dispositions spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements ou plus :

- 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront dédiés à la création d'un espace collectif faisant l'objet de plantations et aménagé en espace vert,
- Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets,
- Des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie (si la nature du sol le permet) devront être utilisés pour les places de stationnement non couvertes.

ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres (hors accès et aires de manœuvre).

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement</i>	⇒ Deux places par logement.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	⇒ Une place par logement
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus</i>	⇒ Une place destinée à l'accueil des visiteurs par tranche de 3 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

ZONE UA

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	<i>Une place de stationnement par tranche de deux places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Hôtels</i>	<i>Une place par chambre (arrondie à la valeur inférieure)</i>
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur inférieure).</i>
<i>Constructions à destination de restauration</i>	<i>Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur inférieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur inférieure).</i>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dispositions spécifiques au stationnement « deux roues » :

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

- Pour l'habitat collectif de 5 logements ou plus à raison d'une place par logement (1,50 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,50 m² par place).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sont soumises aux conditions minimales suivantes, excepté mention spécifique dans les OAP :

Nombre total de logements desservis	Largeur minimale de chaussée	Cheminement piéton /cycle
1 à 3 logements	⇒ 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ Facultatif
4 à 7 logements	⇒ 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ Facultatif
8 à 14 logements	⇒ <u>Voie à sens unique</u> : 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur ⇒ <u>Voie à double sens</u> : 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ 1,5m minimum de trottoir ou cheminement piéton et/ou cycle sur au moins un des deux côtés
15 logements ou plus	⇒ <u>Voie à sens unique</u> : 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur ⇒ <u>Voie à double sens</u> : 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ 1,5m minimum de trottoir ou cheminement piéton et/ou cycle sur les deux côtés

ARTICLE UA-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE UB

ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines denses liées à des opérations d'urbanisme récentes sous forme d'habitat collectif et/ou mitoyen.

ZONE UB

ZONE UB

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UB

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UB-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, toute opération de construction ou d'aménagement de 10 logements ou plus devra consacrer au moins 20 % du nombre de logements créés à des logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UB-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6,5 m sous sablière ou à l'acrotère.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au PPRI, la hauteur maximale des constructions nouvelles sous sablière ou à l'acrotère est portée à 7 m sans dépasser les 6,50 m au-dessus de la crue de référence.

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées à :

- 6 m minimum par rapport à la limite d'emprise des routes départementales,
- 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

ZONE UB

Toutefois, les règles de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et de moins de 20m² d'emprise au sol qui pourront être implantées avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques,
- Les piscines, qui pourront être implantées avec un recul de 2 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques,
La distance se calcule au droit de la paroi verticale du bassin en son point le plus proche de la limite de propriété.
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU),

Les constructions devront être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pourront néanmoins être implantés en limite séparative,

Les constructions annexes et les volumes secondaires de la construction principale à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3 m sous sablière ou à l'acrotère et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres.

Les murs pignon dont la hauteur totale n'excède pas 4 m au faitage sont autorisés.

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

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les piscines, qui pourront être implantées avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.
La distance se calcule au droit de la paroi verticale du bassin en son point le plus proche de la limite de propriété.

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions d'habitation implantées sur une même unité foncière pourront être jointes par les volumes secondaires de chaque construction.

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

MENUISERIES

Les chiens assis sont interdits.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite ou en harmonie avec les lieux avoisinants. Les tuiles noires sont interdites.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures de la construction principale devront comporter un débord de toit d'au moins 0,40 m. Il n'est pas imposé pour les vérandas et les murs pignons.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes et les volumes secondaires.

4.2 CLOTURES

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

Les dispositifs de surélévation même démontables sont interdits.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,60 m,

ZONE UB

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 m,
- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,60 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

La hauteur d'une clôture implantée le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques se calcule à partir du niveau du domaine public. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,80 m,
- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Cf. lexique

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

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

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou, en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

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

Dispositions spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements ou plus :

- 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront dédiés à la création d'un espace collectif faisant l'objet de plantations et aménagé en espace vert,
- Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets,
- Des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie (si la nature du sol le permet) devront être utilisés pour les places de stationnement non couvertes.

ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres (hors accès et aires de manœuvre).

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement</i>	⇒ Deux places par logement.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	⇒ Une place par logement
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus</i>	⇒ Une place destinée à l'accueil des visiteurs par tranche de 3 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	Une place de stationnement par tranche de deux places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Hôtels</i>	Une place par chambre (arrondie à la valeur inférieure).
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur inférieure).
<i>Constructions à destination de restauration</i>	Une place par tranche de 20 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur inférieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur inférieure).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONE UB

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dispositions spécifiques au stationnement « deux roues » :

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

- Pour l'habitat collectif de 5 logements ou plus à raison d'une place par logement (1,50 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,50 m² par place).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sont soumises aux conditions minimales suivantes, excepté mention spécifique dans les OAP :

Nombre total de logements desservis	Largeur minimale de chaussée	Cheminement piéton /cycle
1 à 3 logements	⇒ 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ Facultatif
4 à 7 logements	⇒ 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ Facultatif
8 à 14 logements	⇒ <u>Voie à sens unique</u> : 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur ⇒ <u>Voie à double sens</u> : 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ 1,5m minimum de trottoir ou cheminement piéton et/ou cycle sur au moins un des deux côtés
15 logements ou plus	⇒ <u>Voie à sens unique</u> : 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur ⇒ <u>Voie à double sens</u> : 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ 1,5m minimum de trottoir ou cheminement piéton et/ou cycle sur les deux côtés

ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE UC

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires.

Il est distingué un secteur Uca correspondant à un secteur pavillonnaire moins dense.

ZONE UC

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UC

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UC-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, toute opération de construction ou d'aménagement de 10 logements ou plus devra consacrer au moins 20 % du nombre de logements créés à des logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UC-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet ramené à 25% en secteur UCa.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6,5 m sous sablière ou à l'acrotère.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au PPRI, la hauteur maximale des constructions nouvelles sous sablière ou à l'acrotère est portée à 7 m sans dépasser les 6,50 m au-dessus de la crue de référence.

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) et excepté dans le secteur UCa, les constructions devront être implantées à :

- 6 m minimum par rapport à la limite d'emprise des routes départementales,
- 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Dans le secteur UCa, les constructions devront être implantées avec un recul de 6m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

ZONE UC

Toutefois, les règles de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et de moins de 20 m² d'emprise au sol qui pourront être implantées avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques,
- Les piscines, qui pourront être implantées avec un recul de 2 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques,
La distance se calcule au droit de la paroi verticale du bassin en son point le plus proche de la limite de propriété.
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU),

Les constructions devront être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Pourront néanmoins être implantés en limite séparative,

Les constructions annexes et les volumes secondaires de la construction principale à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3 m sous sablière ou à l'acrotère et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres.

Les murs pignon dont la hauteur totale n'excède pas 4 m au faitage sont autorisés.

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

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les piscines, qui pourront être implantée avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.
La distance se calcule au droit de la paroi verticale du bassin en son point le plus proche de la limite de propriété.

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Excepté en secteur UCa, les constructions d'habitation implantées sur une même unité foncière pourront être jointes par les volumes secondaires de chaque construction.

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE IDENTIFIES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

La couleur des enduits des façades devra respecter les tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite uniforme dans des tons respectant la palette de matériaux du STAP de la Haute-Garonne.

FAÇADES

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

MENUISERIES

Les chiens assis sont interdits.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite ou en harmonie avec les lieux avoisinants. Les tuiles noires sont interdites

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures de la construction principale devront comporter un débord de toit d'au moins 0,40 m. Il n'est pas imposé pour les vérandas et les murs pignons.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

ZONE UC

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes et les volumes secondaires.

4.2 CLOTURES

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

Les dispositifs de surélévation même démontables sont interdits.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,60 m,
- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 m ramené à 1,20 m dans le secteur UCa,
- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,60 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

La hauteur d'une clôture implantée le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques se calcule à partir du niveau du domaine public. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,80 m,
- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

ZONE UC

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

ARTICLE UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Cf. lexique

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre » excepté dans le secteur UCa.

Dans le secteur UCa, au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus, au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ». Pour le secteur UCa, l'espace de pleine terre doit être maintenu au minimum à 50 % du terrain d'assiette du projet.

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

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou, en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

ZONE UC

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Toute construction ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties,
- Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement,
- ...

Dispositions spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements ou plus :

- 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront dédiés à la création d'un espace collectif faisant l'objet de plantations et aménagé en espace vert,
- Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets,
- Des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie (si la nature du sol le permet) devront être utilisés pour les places de stationnement non couvertes.

ARTICLE UC-6 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres (hors accès et aires de manœuvre).

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites.

ZONE UC

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement</i>	⇒ Deux places par logement.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	⇒ Une place par logement
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus</i>	⇒ Une place destinée à l'accueil des visiteurs par tranche de trois logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	Une place de stationnement par tranche de deux places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Hôtels</i>	Une place par chambre (arrondie à la valeur inférieure).
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur inférieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur inférieure).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dispositions spécifiques au stationnement « deux roues » :

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

- Pour l'habitat collectif de 5 logements ou plus à raison d'une place par logement (1,50 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,50 m² par place).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sont soumises aux conditions minimales suivantes, excepté mention spécifique dans les OAP :

Nombre total de logements desservis	Largeur minimale de chaussée	Cheminement piéton /cycle
1 à 3 logements	⇒ 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ Facultatif
4 à 7 logements	⇒ 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ Facultatif
8 à 14 logements	⇒ <u>Voie à sens unique</u> : 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur ⇒ <u>Voie à double sens</u> : 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ 1,5m minimum de trottoir ou cheminement piéton et/ou cycle sur au moins un des deux côtés
15 logements ou plus	⇒ <u>Voie à sens unique</u> : 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur ⇒ <u>Voie à double sens</u> : 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ 1,5m minimum de trottoir ou cheminement piéton et/ou cycle sur les deux côtés

ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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



ZONE UD

ZONE UD

La zone UD correspond à un tissu urbain lâche avec des constructions intégrées au sein d'espaces boisés.

ZONE UD

ZONE UD

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UD

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UD-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UD-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6,5 m sous sablière ou à l'acrotère.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au PPRI, la hauteur maximale des constructions nouvelles sous sablière ou à l'acrotère est portée à 7 m sans dépasser les 6,50 m au-dessus de la crue de référence.

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois, les règles de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

ZONE UD

- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et de moins de 20m² d'emprise au sol, qui pourront être implantées à 3 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques,
- Les piscines, qui pourront être implantées avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques,
La distance se calcule au droit de la paroi verticale du bassin en son point le plus proche de la limite de propriété.
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les piscines, qui pourront être implantées à une distance minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UD-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

MENUISERIES

Les chiens assis sont interdits.

ZONE UD

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite ou en harmonie avec les lieux avoisinants. Les tuiles noires sont interdites.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures de la construction principale devront comporter un débord de toit d'au moins 0,40 m. Il n'est pas imposé pour les vérandas et les murs pignons.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes et les volumes secondaires.

4.2 CLOTURES

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

Les dispositifs de surélévation même démontables sont interdits.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,60 m,
- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 m,
- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,60 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

La hauteur d'une clôture implantée le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques se calcule à partir du niveau du domaine public. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,80 m,

ZONE UD

- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,8 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

4.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

ARTICLE UD-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Cf. lexique

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

ZONE UD

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou, en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Toute construction ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties,
- Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement.

Dispositions spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements ou plus :

- 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront dédiés à la création d'un espace collectif faisant l'objet de plantations et aménagé en espace vert,
- Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets,
- Des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie (si la nature du sol le permet) devront être utilisés pour les places de stationnement non couvertes.

ARTICLE UD-6 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres (hors accès et aires de manœuvre).

ZONE UD

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement</i>	⇒ Deux places par logement.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	⇒ Une place par logement
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus</i>	⇒ Une place destinée à l'accueil des visiteurs par tranche de trois logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	Une place de stationnement par tranche de deux places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Hôtels</i>	Une place par chambre (arrondie à la valeur inférieure).
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur inférieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur inférieure).

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dispositions spécifiques au stationnement « deux roues » :

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

- Pour l'habitat collectif de 5 logements ou plus à raison d'une place par logement (1,50 m² par place),

ZONE UD

- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,50 m² par place).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sont soumises aux conditions minimales suivantes, excepté mention spécifique dans les OAP :

<i>Nombre total de logements desservis</i>	<i>Largeur minimale de chaussée</i>	<i>Cheminement piéton /cycle</i>
1 à 3 logements	⇒ 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ Facultatif
4 à 7 logements	⇒ 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ Facultatif
8 à 14 logements	⇒ <u>Voie à sens unique</u> : 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur ⇒ <u>Voie à double sens</u> : 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ 1,5m minimum de trottoir ou cheminement piéton et/ou cycle sur au moins un des deux côtés
15 logements ou plus	⇒ <u>Voie à sens unique</u> : 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur ⇒ <u>Voie à double sens</u> : 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ 1,5m minimum de trottoir ou cheminement piéton et/ou cycle sur les deux côtés

ARTICLE UD-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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



ZONE UE

ZONE UE

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

Elle comprend un secteur UEs spécifique au secteur accueillant les équipements sportifs.

ZONE UE

ZONE UE

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>	X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UE

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UE-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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

ARTICLE UE-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, excepté pour le secteur UEs.

Dans le secteur UEs, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 5% de la superficie de ce secteur.

ARTICLE UE-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 CLOTURES

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

La hauteur totale des clôtures est non réglementée.

4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Cf. lexique

Dans le secteur UEs, au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou, en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

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

ARTICLE UE-6 : STATIONNEMENT

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

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

ARTICLE UE-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

ZONE UE

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE UX

ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'activités intercommunale.

ZONE UX

ZONE UX

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>	X	
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UX

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UX-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UX-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 m sous sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour des raisons techniques dûment justifiées.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées avec un recul de 6 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

ARTICLE UX-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Les façades latérales et arrière des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

TOITURES

Les toitures seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.

Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture ainsi que les appareillages techniques seront masqués par le biais d'un acrotère sauf impossibilité technique.

4.2 CLOTURES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

Les dispositifs de surélévation même démontables sont interdits.

Les clôtures seront constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein dont la hauteur ne pourra excéder 0,80m. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Toutefois, pour des principes de sécurité spécifiques dûment justifiés, la hauteur maximale autorisées pour les clôtures peut être portée à 2,50 m.

ZONE UX

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UX-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Cf. lexique

La part de surface non imperméabilisée devra représenter au minimum 15 % du terrain d'assiette du projet.

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou, en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

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

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement d'exposition ou stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et accueillir des plantations.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre par tranche de quatre emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie (si la nature du sol le permet) devront être utilisés pour les places de stationnement non couvertes.

AIRE DE STOCKAGE DE MATERIAUX ET DEPOTS LAISSES A L'AIR LIBRE

ZONE UX

Les aires de stockage de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies mélangées d'une hauteur telle qu'elles masquent, dans la mesure du possible, les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ARTICLE UX-6 : STATIONNEMENT

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

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur inférieure).</i>
<i>Constructions à destination de restauration</i>	<i>Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur inférieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination industrielle et d'entrepôt</i>	<i>Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur inférieure).</i> <i>Toutefois, le nombre de minimum de place de stationnement pourra être adapté en fonction de la vocation des locaux présents dans la construction.</i>
<i>Constructions à destination de bureau</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur inférieure).</i>

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Dispositions spécifiques au stationnement « deux roues » :

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,50 m² par place).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

ARTICLE UX-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

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

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

ZONE UX

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE AU

ZONE AU

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

Elle comprend :

- *Un secteur AUa correspondant au secteur de Borde Grosse,*
- *Un secteur AUb, correspondant au secteur Village Nord,*
- *Un secteur AUc correspondant au secteur La Canal.*

ZONE AU

ZONE AU

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE AU

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	<i>X</i>	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	<i>X</i>	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	<i>X</i>	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	<i>X</i>	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	<i>X</i>	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE AU-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, toute opération de construction ou d'aménagement de 10 logements ou plus devra consacrer :

Dans le secteur AUa au moins 50 % des logements créés devront être des logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les secteurs AUb et AUc, au moins 20 % des logements créés devront être des logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

ZONE AU

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser :

- 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans le secteur AUa,
- 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans le secteur AUb,
- 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans le secteur AUc.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

Excepté dans le secteur AUa, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6,5 m sous sablière ou à l'acrotère.

Dans le secteur AUa et dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au PPRI, la hauteur maximale des constructions nouvelles sous sablière ou à l'acrotère est portée à 7 m sans dépasser les 6,50 m au-dessus de la crue de référence.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées avec un recul de :

- 6m minimum par rapport à la limite d'emprise des routes départementales,
- 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

ZONE AU

Toutefois, les règles de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et de moins de 20 m² d'emprise au sol qui pourront être implantées avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques,
- Les piscines, qui pourront être implantées avec un recul de 2 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.
La distance se calcule au droit de la paroi verticale du bassin en son point le plus proche de la limite de propriété.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Pourront néanmoins être implantés en limite séparative,

Les constructions annexes et les volumes secondaires de la construction principale à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3 m sous sablière ou à l'acrotère et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres.

Les murs pignon dont la hauteur totale n'excède pas 4 m au faitage sont autorisés,

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

- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les piscines, qui pourront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
La distance se calcule au droit de la paroi verticale du bassin en son point le plus proche de la limite de propriété.

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions d'habitation implantées sur une même unité foncière pourront être jointes par les volumes secondaires de chaque construction.

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AU-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront respecter les dispositions ci-après.

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

MENUISERIES

Les chiens assis sont interdits.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite ou en harmonie avec les lieux avoisinants. Les tuiles noires sont interdites.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures de la construction principale devront comporter un débord de toit d'au moins 0,40 m. Il n'est pas imposé pour les vérandas et les murs pignons.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Excepté dans le secteur AUa, les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes et les volumes secondaires.

4.2 CLOTURES

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

Les dispositifs de surélévation même démontables sont interdits.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,60 m,
- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 m,
- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,60 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

La hauteur d'une clôture implantée le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques se calcule à partir du niveau du domaine public. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,80 m,
- Soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

La hauteur d'une clôture en limite séparative se calcule à partir du niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement où se situe la clôture. Elle est déterminée au point le plus haut de la clôture.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ZONE AU

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Cf. lexique

Dans le secteur AUa, au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Dans les secteurs AUB et AUC, au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou, en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

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

Dispositions spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements ou plus :

PIECE 4 : REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE Roquettes

ZONE AU

- 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront dédiés à la création d'un espace collectif faisant l'objet de plantations et aménagé en espace vert,
- Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets,
- Des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie (si la nature du sol le permet) devront être utilisés pour les places de stationnement non couvertes.

ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres (hors accès et aires de manœuvre).

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement</i>	⇒ Deux places par logement.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	⇒ Une place par logement.
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements ou plus</i>	⇒ Une place destinée à l'accueil des visiteurs par tranche de 3 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	Une place de stationnement par tranche de deux places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Hôtels</i>	Une place par chambre (arrondie à la valeur inférieure).
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur inférieure).

ZONE AU

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
<i>Constructions à destination de restauration</i>	<i>Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur inférieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur inférieure).</i>

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dispositions spécifiques au stationnement « deux roues » :

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

- Pour l'habitat collectif de 5 logements ou plus à raison d'une place par logement (1,50 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,50 m² par place).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sont soumises aux conditions minimales suivantes, excepté mention spécifique dans les OAP :

<i>Nombre total de logements desservis</i>	<i>Largeur minimale de chaussée</i>	<i>Cheminement piéton /cycle</i>
1 à 3 logements	⇒ 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ Facultatif
4 à 7 logements	⇒ 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ Facultatif
8 à 14 logements	⇒ <u>Voie à sens unique</u> : 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur ⇒ <u>Voie à double sens</u> : 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ 1,5m minimum de trottoir ou cheminement piéton et/ou cycle sur au moins un des deux côtés
15 logements ou plus	⇒ <u>Voie à sens unique</u> : 4 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur ⇒ <u>Voie à double sens</u> : 5 mètres minimum sur au moins 80% de sa longueur	⇒ 1,5m minimum de trottoir ou cheminement piéton et/ou cycle sur les deux côtés

ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

8.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONE A

ZONE A

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

ZONE A

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols à l'exception de ceux autorisés dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau et des lacs mesurés depuis le haut de talus de la berge.

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

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

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONE A

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE A-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

cf. Lexique

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder 6,5 m sous sablière ou à l'acrotère.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au PPRI, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation sous sablière ou à l'acrotère est portée à 7 m sans dépasser les 6,50 m au-dessus de la crue de référence.

La hauteur des constructions annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur totale de 4 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions à destination agricole dont la hauteur maximale est portée à 10 m.

ZONE A

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique, les constructions devront être implantées avec un recul de :

- 100 m minimum par rapport à l'axe de la RD820 à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes,
- 6 m minimum par rapport à la limite d'emprise des autres des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Avec un recul de 20 m minimum par rapport aux limites séparatives communes avec les zones U et AU,
- Avec un recul par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m

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

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE IDENTIFIES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

La couleur des enduits des façades devra respecter les tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite uniforme dans des tons respectant la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.

ZONE A

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

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

FAÇADES

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

MENUISERIES

Les chiens assis sont interdits.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite. Les tuiles noires sont interdites.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures de la construction principale devront comporter un débord de toit d'au moins 0,40 m. Il n'est pas imposé pour les vérandas et les murs pignons.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes et les volumes secondaires.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

FAÇADES

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

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

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes.

COUVERTURES

Les toitures seront à deux pans minimum et réalisées dans des tons non réfléchissants.

ZONE A

4.2 CLOTURES

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

Les dispositifs de surélévation même démontables sont interdits.

Les clôtures implantées seront composées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 10 cm², au niveau du sol, tous les 15 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Cf. lexique

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet pour les constructions d'habitation doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

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

ZONE A

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou, en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Toute construction ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties,
- Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement,
- ...

ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT

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

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

ZONE N

ZONE N

Sont classés en zone naturelle (N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Elle comprend :

- *Un secteur Nce correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique et de biodiversité,*
- *Un secteur Ne correspondant aux secteurs accueillant aire de jeux, parcours sportif, ...,*
- *Un secteur Nj correspondant à des secteurs de jardins partagés.*

ZONE N

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols à l'exception de ceux autorisés dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».
- Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau et des lacs mesurés depuis le haut de talus de la berge.

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

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

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à :
 - La mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone,
 - Des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONE N

En outre, en fonction des secteurs identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :

DANS LE SECTEUR NE :

- Les aménagements et installations liés à la vocation sportive et de loisirs de la zone.

DANS LE SECTEUR NJ :

- Les constructions et installations liées aux jardins partagés et à l'agriculture de proximité ainsi que les cheminements ni cimentés, ni bitumés et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

DANS LE SECTEUR NCE, seuls sont autorisés :

- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,
- Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et à la traversée de fossés ou cours d'eau.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ZONE N

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET DES ANNEXES A LA CONSTRUCTION D'HABITATION

	<i>Zones N</i>
<i>Extension des constructions à destination d'habitation</i>	Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m ² d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée)
<i>Annexes aux constructions d'habitation</i>	Emprise au sol limitée à : ■ 50 m² de surface de bassin pour la piscine, ■ 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées par rapport à la date d'approbation du PLU (hors piscine).

EMPRISE AU SOL DANS LES SECTEURS AUTORISANT DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES (AUTRES QU'HABITATIONS ET LEURS ANNEXES)

	<i>secteur Nj</i>
<i>Coefficient d'emprise au sol</i>	L'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas dépasser 100m ² pour l'ensemble des constructions existantes et projetées sur le secteur

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

cf. Lexique

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder 6,5 m sous sablière ou à l'acrotère.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au PPRI, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation sous sablière ou à l'acrotère est portée à 7 m sans dépasser les 6,50 m au-dessus de la crue de référence.

La hauteur des constructions annexes à la construction d'habitation et les constructions situées dans le secteur Nj ne pourra excéder une hauteur totale de 4 m.

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique, les constructions devront être implantées avec un recul de :

- 100 m minimum par rapport à l'axe de la RD820 à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes,
- 6 m minimum par rapport à la limite d'emprise des autres des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Avec un recul de 20 m minimum par rapport aux limites séparatives communes avec les zones U et AU, excepté dans le secteur Nj,
- Avec un recul par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE IDENTIFIES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

La couleur des enduits des façades devra respecter les tons de la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite uniforme dans des tons respectant la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

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

FAÇADES

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

MENUISERIES

Les chiens assis sont interdits.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite. Les tuiles noires sont interdites.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures de la construction principale devront comporter un débord de toit d'au moins 0,40 m. Il n'est pas imposé pour les vérandas et les murs pignons.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

ZONE N

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes et les volumes secondaires et à condition qu'elles soient végétalisées.

DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

4.2 CLOTURES

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

Les dispositifs de surélévation même démontables sont interdits.

Les clôtures implantées seront composées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 10 cm², au niveau du sol, tous les 15 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Cf. lexique

ZONE N

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet pour les constructions d'habitation doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

LES ESPACES BOISES CLASSES FIGURES AU DOCUMENT GRAPHIQUE SONT SOUMIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L113-1 ET L113-2 DU CODE DE L'URBANISME.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou, en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Toute construction ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties,
- Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement,
- ...

ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT

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

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

