



Dossier d'approbation



4.1 Règlement écrit

PLU Approuvé par le Conseil Municipal : 22/03/2018

Modification simplifiée N°1 du PLU : 31/01/2023

Révision Allégée N°1 du PLU : 31/01/2023

Révision Allégée N°2 du PLU : 31/01/2023

Révision Allégée N°3 du PLU : 31/01/2023

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du PLU n°1 : 27 Juin 2023**



SOMMAIRE

TITRE I.	DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	13
LES ZONES URBAINES (U)		15
	ZONE UA	17
	ZONE UB	31
	ZONE UC	47
	ZONE UF	63
LES ZONES A URBANISER (AU)		74
	Dénomination	74
	Vocation	74
	ZONE 1AU	75
	ZONE AUf	91
	ZONE AU_s	102
	ZONE AU_{EP}	110
	ZONE 2AU	114
LES ZONES AGRICOLES (A)		118
	Dénomination	118
	Vocation	118
	ZONE A	120
LES ZONES NATURELLES (N)		133
	ZONE N	134
ANNEXE :	GUIDE DES MATERIAUX ET DES TEINTES DU MIDI TOULOUSAIN (SDAP31)	152



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

**LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME**

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.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

NOTA : IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment faisant partie des 5 types de destinations possibles (agricole, habitation, commerce et activités de service, intérêt collectifs et service public, autres activités du secteur secondaire ou tertiaire) définies dans le Code de l'Urbanisme (Article R151-27).

Le changement de destination est donc possible s'il est précisé dans les documents d'urbanisme en vigueur et s'il concerne un bâtiment existant (un bâtiment construit avant 1943, un bâtiment régulièrement construit). Une ruine ne peut donc pas être considérée comme un bâtiment susceptible de changer de destination.

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION**

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

ARTICLE 2 : RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les articles suivants :Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

"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 du Code de l'Urbanisme

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-14 du Code de l'Urbanisme

"En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code."

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme

"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 du Code de l'Urbanisme

"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."



2) **Les servitudes d'utilité publiques mentionnées à l'annexe du présent dossier PLU et reportées sur les documents graphiques.**

3) **Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatives au droit de préemption ouvert au profit de la commune :**

Le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale datant de 1987, et modifié par délibération du Conseil Municipal.

4) **Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité :**

Le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET TRAMES REGLEMENTAIRES REPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

5) **Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones** (repérées au plan de zonage par leurs indices respectifs et délimitées par un tireté) :

► **Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :**

- **la zone UA**, correspondant au centre ancien, à vocation mixte ;
- **la zone UB**, correspondant aux extensions urbaines du bourg, à vocation mixte et actuellement desservies (ou qui le sera à plus ou moins long terme) par le réseau d'assainissement collectif ;
- **la zone UC**, correspondant au tissu urbain pavillonnaire et non desservi par le réseau d'assainissement collectif ; Elle intègre **un secteur UCh** spécifique aux poches d'urbanisation diffuse considérées comme des hameaux, excentrées du village, avec un règlement adapté visant à ne pas densifier les terrains libres ;
- **la zone UF**, correspondant à la zone d'activités de Piossane ;

► **Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, sont :**

- **la zone 1AU** est une zone d'urbanisation future principalement à vocation d'habitat en lien avec des équipements présents et pouvant associer des activités tertiaires compatibles. Toutes les zones 1AU font l'objet **d'orientations d'aménagement et de programmation** (pièce n°3 du dossier PLU) fixant le phasage d'ouverture dans le temps, les conditions d'aménagement, les principes spatialisés de composition d'ensemble (desserte, fonctions et formes urbaines, espaces verts, gestion du pluvial) et les principes de mixité sociale. Ces zones seront suffisamment desservies par le réseau d'assainissement collectif à court terme ou moyen terme.



- **la zone AUF** est une zone d'urbanisation future correspondant à l'extension de la zone d'activités de Piossane, en cours de réalisation. Elle fait l'objet **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier PLU) fixant les conditions d'aménagement et les principes spatialisés de composition d'ensemble (desserte, fonctions et formes urbaines, espaces verts, gestion du pluvial). **Elle intègre 2 secteurs spécifiques avec un règlement adapté (le secteur AUfco spécialement dédié pour l'accueil des commerces conformément au Document d'Aménagement Commercial du Schéma de Cohérence Territorial du Nord Toulousain ;**
- **la zone 2AU** est zone d'urbanisation future, « bloquée » ou « fermée », qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU ;

► **La ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, est :**

La **zone A**, zone agricole protégée en raison de son intérêt agronomique ou économique.

Elle est pourvue d'un secteur exceptionnel : **le secteur Aa**, secteur agricole protégé en tant que site archéologique reconnu.

Les possibilités de changement de destination des bâtiments implantés dans la zone agricole sont repérées dans le document graphique par une étoile selon la légende.

Le "mitage" de la zone agricole par des constructions disséminées dans le terroir (habitations récentes, anciens corps de ferme, ...) est géré à l'article 2 de la zone et peut faire l'objet d'extensions limitées et encadrées ou d'annexes conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article R.151-23).

► **La ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II :**

La **zone N**, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de quelques secteurs exceptionnels dits STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- **le secteur Nb**, secteur naturel situé en bordure du lac du Laragou ;
- **le secteur Ns**, secteur naturel équipé à vocation de sports et de loisirs.

Les possibilités de changement de destination des bâtiments implantés dans la zone naturelle sont repérées dans le document graphique par une étoile selon la légende.

Le "mitage" de la zone naturelle par des bâtiments disséminés (habitations récentes, anciens corps de ferme, ...) est géré à l'article 2 de la zone et peut faire l'objet d'extensions limitées et encadrées ou d'annexes conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article R.151-25).

6) **Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte également des trames réglementaires reportées au document graphique :**

► **Des Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, ou à protéger ou à créer (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) ;**

Ces terrains correspondant aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement sont repérés aux plans par des ronds conformément à la légende.



► **Des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics (article L.151-38 du Code de l'Urbanisme) ;**

Ces éléments sont énumérés dans le règlement du dossier PLU. Ils sont repérés sur plan par un petit quadrillage conformément à la légende. La liste numérotée de toutes les réserves foncières projetées figure aux annexes du Rapport de Présentation (*pièce n°3 du dossier PLU*).

► **Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysages et faisant l'objet de dispositions particulières au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ;**

Il s'agit de sites incluant généralement un bâti remarquable tel que château, maison de maître, ancien corps de ferme d'architecture traditionnelle, élément de patrimoine vernaculaire, ... ou encore de parc de grand intérêt paysager. Ils sont repérés sur plan par un hachurage conformément à la légende.

► **Les éléments éligibles au changement de destination (articles L.151-11 à L.151-13 du Code de l'Urbanisme) ;**

Ils sont repérés sur plan par un petit triangle conformément à la légende. La liste numérotée de tous les bâtiments recensés figure aux annexes du Rapport de Présentation (*pièce n°3 du dossier PLU*).

► **Les reculs imposés aux abords des voies classées à grande circulation (article L.111-6 du Code de l'Urbanisme) ;**

Cette bande *non aedificandi*, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, est reportée par un tiret dans les parties non agglomérées aux abords de l'autoroute A 680 ainsi que des routes départementales RD 920/RD20 et RD 112.

► **L'enveloppe de la zone réputée inondable du Girou et de ses principaux affluents, d'après la cartographie informative (CIZI) affinée (article R.151-31.2° du Code de l'Urbanisme) ;**

Cette enveloppe est repérée dans la partie graphique du règlement de la façon suivante : l'enveloppe de la zone inondable selon la cartographie informative (CIZI) affinée (échelle au 1/10 000) est tramée selon un hachurage linéaire conformément à la légende.

7) Les documents graphiques comportent également des données informatives ou réglementaires indépendantes du Plan Local d'Urbanisme :

- Les accès obligatoires.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

- 1) Les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- 3) Les piscines, locaux techniques non constitutifs de surface de plancher, plages de piscines, locaux techniques et terrasses non couvertes ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

**ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

- 1) Dans toutes les zones, à l'exception des antennes de téléphonie mobile pour lesquelles des règles spécifiques sont portées aux articles 1 et 2 des différentes zones du PLU de VERFEIL, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :
 - des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.)
 - des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- 2) Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- 3) Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUEArticle L.111-15 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 5 : VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION (ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME)

Le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixe la liste des routes à grande circulation.

Les bandes d'inconstructibilité, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme dans les parties non agglomérées aux abords des voies concernées (ci-dessous), sont reportées dans le document graphique.

1) Autoroute A 680 et RD 920

En application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme dans les parties non agglomérées, les constructions doivent être implantées à **100 mètres** de l'axe de la voie pour toute construction ou installation, hormis les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

2) RD 112

En application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme dans les parties non agglomérées, les constructions doivent être implantées à **75 mètres** de l'axe de la voie pour toute construction ou installation, hormis les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.





TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

**Note :**

Le « caractère de la zone » n'est pas opposable aux tiers. Il sert à donner une indication sur les secteurs concernés et sur les particularités des règles opposables.

Seules sont opposables aux tiers les dispositions des 16 articles qui réglementent chacune des zones suivantes.

- ▶ *Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites*
- ▶ *Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- ▶ *Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
- ▶ *Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux*
- ▶ *Article 5 : Sans objet (depuis la publication au JO du 26 mars 2014 de la Loi ALUR)*
- ▶ *Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- ▶ *Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- ▶ *Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- ▶ *Article 9 : L'emprise au sol des constructions*
- ▶ *Article 10 : La hauteur maximale des constructions*
- ▶ *Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*
- ▶ *Article 12 : Le stationnement*
- ▶ *Article 13 : Les espaces libres et les plantations*
- ▶ *Article 14 : Sans objet (depuis la publication au JO du 26 mars 2014 de la Loi ALUR)*
- ▶ *Article 15 : Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*
- ▶ *Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications*



LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont libellées « U... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

DENOMINATION	VOCATION
UA	Bourg historique (centre ancien) de Verfeil, à vocation mixte
UB	Extensions urbaines du bourg, à vocation mixte, actuellement desservies (ou qui le seront à plus ou moins long terme) par le réseau d'assainissement collectif
UC	Tissu urbain pavillonnaire et non desservi par le réseau d'assainissement collectif Elle intègre un secteur UCh spécifique aux poches d'urbanisation diffuse considérées comme des hameaux, excentrées du village, avec un règlement adapté visant à ne pas densifier les terrains libres
UF	Zone d'activités de Piossane





ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA regroupe le bourg historique de Verfeil. Le bâti est construit en ordre continu, et à l'alignement des voies. La zone UA, desservie par le réseau d'assainissement collectif, est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et services.

La zone UA est notamment concernée par des **servitudes protégeant les Monuments Historiques** (reportées sur les documents graphiques).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage industriel,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol,
- Le stationnement isolé de caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML),
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les terrains de camping et de caravanning,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de déchets (gravats, bois, ferrailles, ...),
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf ceux mentionnés à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous conditions :

- ▶ Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, d'activités commerciales, de bureaux de services ou d'hôtellerie, ainsi que les entrepôts associés à ces activités :
 - sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées
 - et à conditions qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, poussières, altérations des eaux, ou nuisances sonores, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ▶ Les parcs de stationnement et les aires de jeux à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.



- ▶ Les affouillements et exhaussements de sol à conditions :
 - qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone
 - et qu'ils permettent une insertion paysagère de qualité.
- ▶ Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

2) Conditions de mixité sociale

Sans objet.

3) Autres conditions supplémentaires

- ▶ **Dans les secteurs à risques (repérés par une trame au plan de zonage) :**
 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).
 - En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- ▶ Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).
- ▶ **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/12/2014**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****1) Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Rappel**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)), ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, situé au droit du terrain d'assiette.

3) Assainissement**► Eaux usées**

- L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.
- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

► Eaux pluviales



- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

4) **Electricité – Téléphone**

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

1) **Règle générale**

Les constructions doivent être implantées, pour tous ses niveaux :

- Soit à l'alignement des voies existantes ou projetées,
- Soit à la limite d'emprises publiques.

2) **Exceptions**

L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.

L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée en cas de construction sur des parcelles d'angle.

L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée lorsqu'une adaptation au parcellaire existant est nécessaire pour des raisons liées à la conception du tissu urbain ou encore à la topographie du terrain.



L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée en cas de bâtiments annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² (mètres carrés).

Lorsque les règles d'implantation énoncées ci-dessus risquent de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale (et notamment la destruction de boisements) et de gêner l'écoulement des eaux pluviales, la construction peut être édifiée en observant un retrait supérieur.

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

Les piscines doivent être implantées de manière à respecter l'alignement ou à s'aligner sur les bâtiments existants.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes, ou en cas d'impossibilité ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 5m.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

1) Règle générale

- ▶ **Sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou des retraits prévus à l'article UA 6 :**

Toute construction doit être implantée d'une limite latérale à l'autre.

- ▶ **Au-delà de la bande de terrain de 15 mètres évoquée ci-dessus :**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction mesurée à la sablière ne dépasse pas 2,50 mètres,
- Il existe sur le fond voisin une construction implantée en limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction voisine et sa largeur sensiblement égale à celle-ci.

2) Exceptions

Les piscines devront être implantées avec un retrait minimum de 1,50m par rapport aux limites séparatives.

Les bâtiments annexes d'une hauteur à la sablière inférieure à 2,50 mètres peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

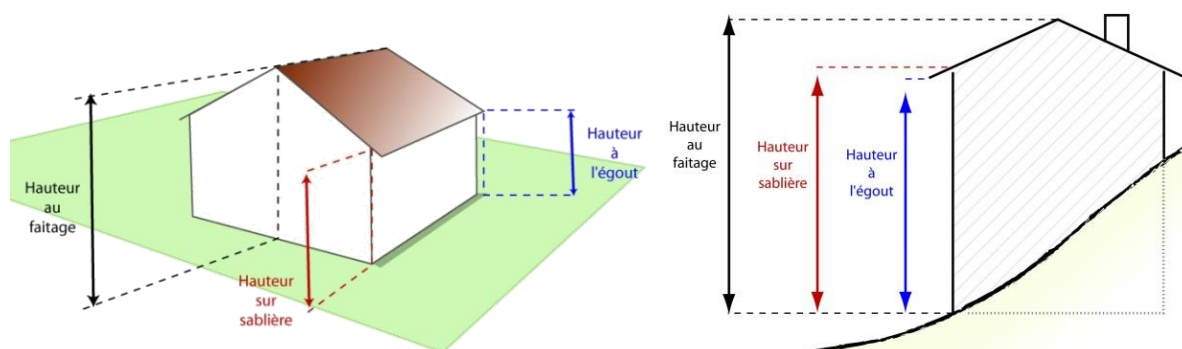
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes, ou en cas d'impossibilité ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 5m.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Règle générale**

La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sur l'une des parcelles voisines adjacentes.

2) Exceptions

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que celle du bâtiment initial.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques**

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.



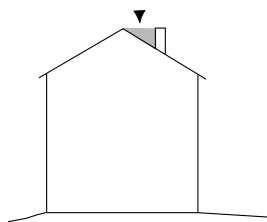
2) Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Triangle d'intégration



Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Le règlement distingue :

- (§3) les interventions sur les constructions d'inspiration traditionnelle et sur les bâtiments patrimoniaux (restaurations, extensions, modifications),
- (§4) les constructions nouvelles et les interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle,
- (§5) les constructions annexes,
- (§6) les installations de performance énergétique,
- (§7) les clôtures.

3) Dispositions particulières à la restauration, à l'extension ou la modification des constructions d'inspiration traditionnelle et des bâtiments patrimoniaux

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.



► **Couvertures, toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal exclusivement, à l'exception des toitures existantes en tuiles plates ou mécaniques, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas. La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les ardoises sont réservées à la restauration ou aux extensions de constructions existantes dont les couvertures des parties anciennes ont été réalisées dans ce matériau.
- Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans planche de rive ni lambris.
- Les débords de toiture en pignon sont interdits.
- Les corniches anciennes seront conservées et restaurées à l'identique.
- Les génoises anciennes seront conservées et restaurées à l'identique. Les nouvelles génoises seront à au moins deux rangs de tuiles.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières dont l'aspect s'inscrit en harmonie avec la construction.

► **Façades**

- Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. Les baguettes d'angle sont interdites.
- Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplissages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire, ils seront enduits.
- En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres ouvertures en « traces » ou conserver la diversité stylistique des ouvertures de l'édifice.

► **Ouvertures et menuiseries (en façade et toitures)**

- Les ouvertures seront préférentiellement plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles du domaine public ou de l'espace à usage public.
- L'ordonnancement des ouvertures respectera celui des constructions anciennes limitrophes.
- Il peut être autorisé de créer des ouvertures nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement des ouvertures anciennes.



- Les fenêtres de toit (velux, ...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.
- Les volets, portes et menuiseries seront préférentiellement en bois et peints (lasure interdite). Les petits bois des fenêtres seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.
- Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.
- Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...).
- Le PVC est interdit pour les ouvrages de zinguerie.

► **Extensions contemporaines particulières**

- Des extensions plus contemporaines (constructions avec toits-terrasses, toitures et / ou murs végétalisés, ...) pourront être autorisées au cas par cas à conditions qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé, qu'elles répondent à des objectifs de performance environnementale et qu'elles s'intègrent dans leur environnement.
- Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

4) **Dispositions particulières aux constructions nouvelles et aux interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle (restauration, extension, modification)**

► **Couvertures, toitures**

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement. La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures terrasses et mono-pentes partielles sont admises sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières dont l'aspect s'inscrit en harmonie avec la construction.

► **Façades**

- Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. Les baguettes d'angle sont interdites.
- En cas de façades composites, le parti architectural privilégiera la sobriété et le recours à un nombre restreint de styles différents.

► **Ouvertures et menuiseries (en façade et toitures)**



- L'ordonnancement des ouvertures respectera celui des constructions anciennes limitrophes.
- Les fenêtres de toit (velux, ...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront créés de façon similaire aux percements des constructions anciennes limitrophes.
- Les volets, portes et menuiseries seront préférentiellement en bois et peints (lasure interdite). Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.
- Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.
- Le PVC est interdit pour les ouvrages de zinguerie.

5) **Dispositions particulières aux bâtiments annexes**

- Les bâtiments annexes à la construction principale (c'est-à-dire toute dépendance à une construction principale existante) doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale dont l'architecture s'inscrit en rupture de celle du bâtiment principal seront implantés de manière à être non visibles depuis le domaine public.

6) **Dispositions particulières aux dispositifs d'amélioration de la performance énergétique**

► **Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne insertion paysagère : ils doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

► **Eoliennes**

- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

7) **Dispositions particulières aux clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

► **Clôtures**

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Dans tous les cas où elles sont prévues, elles doivent, par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions, la hauteur maximale admissible, quelle que soit la nature de la clôture :
 - ne devra pas dépasser 1,80 mètres en façade sur rue ;



- ne devra pas dépasser 2 mètres en limite séparative.
- Les clôtures sur voie publique devront présenter un aspect en harmonie avec le bâti existant de la rue et seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...). Ces murs peuvent être doublés d'une haie végétale adaptée à la région. Les clôtures peuvent être également réalisées dans une maçonnerie de même nature et de même apparence que le bâtiment principal.
 - Soit d'un mur maçonné.
 - Soit en bois (lice, barreaudage vertical). Ces structures peuvent être doublées d'une haie végétale adaptée à la région.
 - Soit d'une végétation adaptée à la région.
- Sont interdits s'ils ne sont pas intégrés dans une haie végétale :
 - les murs en maçonnerie non enduits,
 - les potelets bétons.

► **Ouvertures**

- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.
- Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec le reste de la clôture et avec la construction principale.
- Les boîtes aux lettres et coffrets doivent être intégrés dans la clôture.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) **Dispositions générales**

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

2) **Dispositions particulières**

Pour le stationnement des 4 roues ou plus, la superficie à prendre en compte est de 25 m² (mètres carrés) par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 mètres x 2,50 mètres. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

► **Pour les habitations**

Sans objet.

► **Pour les constructions à usage d'activités**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² (mètres carrés) de vente ;
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher pour les bureaux ;
- 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ;
- 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant ;
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher affectée à un usage d'activité artisanale.

► **Pour les équipements de santé et d'accueil de personnes âgées**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par lit pour les établissements hospitaliers ;
- 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

► **Pour les établissements scolaires**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par classe du 1^{er} degré ;
- 2 places par classe du 2^{ème} degré.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place dans les cas suivants à raison de :

- 2 places par classe en primaire ;
- 3 places par classe en secondaire.

► **Pour les équipements sportifs, culturels, sociaux**



Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place dans les cas suivants à raison de :

- 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés

Sans objet.

2) Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3) Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Pour les bâtiments implantés en retrait en application de l'article UA6, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées et devront faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale en quantité et en qualité. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions de l'article UA11 réglementant l'intégration paysagère constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

1) Isolation par l'extérieur

- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierres) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 centimètres maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La végétalisation des façades et des toitures est autorisée sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

2) Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude

- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).



3) **Principes bioclimatiques**

► **Apports solaires**

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrages au Sud.
- L'orientation Sud des constructions est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.
- Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord-Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

► **Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

4) **Gestion de la ressource en eau**

- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées (arrosage, ...).

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit).



ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg présentant un tissu urbain moins dense. La zone UB est déjà très largement desservie par le réseau collectif d'assainissement, ou pour une très faible partie, qui le sera à terme. La zone UB est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou des bureaux.

La zone est notamment concernée par des **servitudes protégeant les Monuments Historiques** (reportées sur les documents graphiques).

La zone est concernée par les prescriptions relatives aux **Espaces Boisés Classés** dans les secteurs identifiés au plan de zonage.

La zone est également concernée par l'identification de **bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager** identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

La zone est partiellement concernée par des risques : les secteurs identifiés au zonage : les espaces relevant d'une Servitude d'Utilité Publique telle que les Plans de Prévention des Risques ainsi que les cartes informatives d'aléas figurent en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2,
- Les constructions à usage industriel qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m² (mètres carrés),
- Le stationnement isolé de caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML),
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les terrains de camping et de caravanning,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de déchets (gravats, bois, ferrailles, ...),
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf ceux mentionnés à l'article UB2.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****1) Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous conditions :**

- ▶ Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, d'activités commerciales, de bureaux de services ou d'hôtellerie, ainsi que les entrepôts associés à ces activités :
 - sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées
 - et à conditions qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, poussières, altérations des eaux, ou nuisances sonores, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ▶ Les affouillements et exhaussements de sol à conditions :
 - qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone
 - et qu'ils permettent une insertion paysagère de qualité.
- ▶ Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- ▶ Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

2) Conditions de mixité sociale

Pour toute opération d'aménagement générant plus de 600 m² (mètres carrés) de surface de plancher, les constructions et installations à usage d'habitation sont admises à condition qu'au moins 30% de la surface de plancher soit affectée à la construction de logements sociaux, en application des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

3) Autres conditions supplémentaires

- ▶ **Dans les secteurs à risques (repérés par une trame au plan de zonage) :**
 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).
 - En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- ▶ Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).
- ▶ **L'extension des bâtiments agricoles existants** avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



- **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/12/2014**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- RD 20 et RD 112 : L'accès par une autre voie que la RD 20 ou la RD 112, si elle est possible, est obligatoire. En cas d'habitat groupé ou de lotissement, un accès unique sur la RD 20 ou la RD 112 sera exigé en accord avec les gestionnaires de la voirie.

2) Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

**ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1) Rappel**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)), ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, situé au droit du terrain d'assiette.

3) Assainissement**► Eaux usées**

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé :
 - dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)),
 - de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière à ce que la construction directement soit raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

► Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

4) Electricité – Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.



- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

1) Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques,
- Soit à une distance minimum de :
 - 6 mètres de l'axe des voies publiques ou privées,
 - 4 mètres de l'alignement des emprises publiques.

2) RD 20 et RD 112

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions.

3) Exceptions

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité ;
- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants ;
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas ;
- pour conserver la qualité paysagère et patrimoniale ;
- pour ne pas gêner l'écoulement des eaux pluviales.

Les piscines doivent être implantées de manière à respecter l'alignement ou à s'aligner sur les bâtiments existants.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 5m.



Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

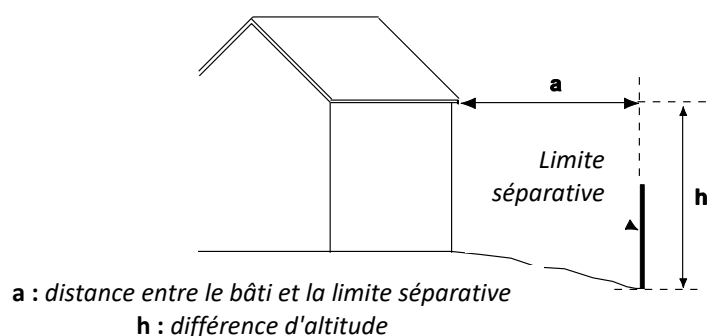
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

1) Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2) Exceptions

Les piscines devront être implantées avec un retrait minimum de 1,50m par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 5m.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**► Terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle.

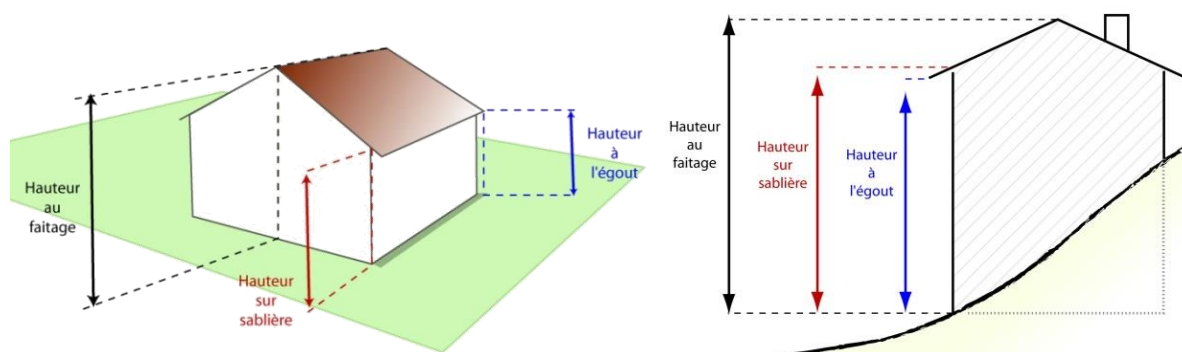
► Terrain non encore desservi par le réseau d'assainissement collectif

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de la parcelle.

► Cas particuliers

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 30 % conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Règle générale**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7 mètres en tout point de l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective.

2) Exceptions

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif, les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, et les bâtiments publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que celle du bâtiment initial.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques**

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

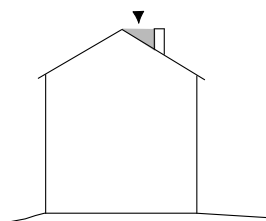
2) Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Hors périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, les teintes des matériaux devront rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Triangle d'intégration



Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Le règlement distingue :

- (§3) les interventions sur les constructions d'inspiration traditionnelle (restaurations, extensions, modifications) ou sur les bâtiments patrimoniaux,
- (§4) les constructions nouvelles et les interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle,
- (§5) les constructions annexes,
- (§6) les installations de performance énergétique,



- (§7) les clôtures.

3) **Dispositions particulières à la restauration, à l'extension ou la modification des constructions d'inspiration traditionnelle et de bâtiments** présentant un intérêt patrimonial et paysager identifiés dans les documents graphiques du règlement (en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme)

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

► **Couvertures, toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal, romanes ou en tuiles ou de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles. L'usage du noir et de couleurs sombres est proscrit.
- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques*, les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles ou de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement. La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures existantes en tuiles plates ou mécaniques, pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.
- Les ardoises sont réservées à la restauration ou aux extensions de constructions existantes dont les couvertures des parties anciennes ont été réalisées dans ce matériau.
- Les corniches anciennes seront conservées et restaurées à l'identique.
- Les génoises anciennes seront conservées et restaurées à l'identique. Les nouvelles génoises seront à au moins deux rangs de tuiles.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières dont l'aspect s'inscrit en harmonie avec la construction.

► **Façades**

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement. Le mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés, avec finition talochée, lissée ou brossée sera préférentiellement utilisé.
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplissages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire, ils seront enduits.
- En cas de façades composites, la restauration peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres ouvertures en « traces » ou conserver la diversité stylistique des ouvertures de l'édifice.

► **Ouvertures et menuiseries (en façade et toitures)**



- Les ouvertures seront préférentiellement plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles du domaine public ou de l'espace à usage public.
- L'ordonnancement des ouvertures respectera celui des constructions anciennes limitrophes.
- Il peut être autorisé de créer des ouvertures nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement des ouvertures anciennes.
- Les fenêtres de toit (velux, ...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

► **Extensions contemporaines particulières**

- Des extensions plus contemporaines (constructions avec toits-terrasses, toitures et / ou murs végétalisés, ...) pourront être autorisées au cas par cas à conditions qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé, qu'elles répondent à des objectifs de performance environnementale et qu'elles s'intègrent dans leur environnement.
- Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

4) **Dispositions particulières aux constructions nouvelles et aux interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle (restauration, extension, modification)**

► **Couvertures, toitures**

- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement. La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures terrasses et mono-pentes partielles sont admises sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières en harmonie avec la construction.



► **Façades**

- Dans les *périmètres de protection des immeubles Monuments historiques*, les façades seront enduites au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle.
- Dans les autres cas, les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité et sur un même alignement.
- En cas de façades composites, le parti architectural privilégiera la sobriété et le recours à un nombre restreint de styles différents.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction.

► **Ouvertures et menuiseries (en façade et toitures)**

- L'ordonnancement des ouvertures respectera celui des constructions anciennes limitrophes.
- Les fenêtres de toit (velux, ...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.
- Les volets, portes et menuiseries seront préférentiellement en bois et peints (lasure interdite).
- Les garages avec des ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés, mais l'utilisation de portail sera conseillée.

5) **Dispositions particulières aux bâtiments annexes**

- Les bâtiments annexes à la construction principale (c'est-à-dire toute dépendance à une construction principale existante) doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale dont l'architecture s'inscrit en rupture de celle du bâtiment principal seront implantés de manière à être non visibles depuis le domaine public.

6) **Dispositions particulières aux dispositifs d'amélioration de la performance énergétique**

► **Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne insertion paysagère : ils doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

► **Eoliennes**

- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

7) **Dispositions particulières aux clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

► **Clôtures**

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- En zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.
- Dans tous les cas où elles sont prévues, elles doivent, par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions, la hauteur maximale admissible, quelle que soit la nature de la clôture :
 - ne devra pas dépasser 1,80 mètres en façade sur rue ;
 - ne devra pas dépasser 2 mètres en limite séparative.
- Les clôtures sur voie publique devront présenter un aspect en harmonie avec le bâti existant de la rue et seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...). Ces murs peuvent être doublés d'une haie végétale adaptée à la région. Les clôtures peuvent être également réalisées dans une maçonnerie de même nature et de même apparence que le bâtiment principal.
 - Soit d'un mur maçonné.
 - Soit en bois (lice, barreaudage vertical). Ces structures peuvent être doublées d'une haie végétale adaptée à la région.
 - Soit d'une végétation adaptée à la région.
- Sont interdits s'ils ne sont pas intégrés dans une haie végétale :
 - les murs en maçonnerie non enduits,
 - les potelets bétons.

► **Ouvertures**

- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.
- Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec le reste de la clôture et avec la construction principale.
- Les boîtes aux lettres et coffrets doivent être intégrés dans la clôture.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) **Dispositions générales**

Cet article est applicable :



- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

2) **Dispositions particulières**

Pour le stationnement des 4 roues ou plus, la superficie à prendre en compte est de 25 m² (mètres carrés) par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 mètres x 2,50 mètres. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

► **Pour les habitations individuelles, groupées et collectives**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 2 places de stationnement par logement ou tranche de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher pour les constructions individuelles ou individuelles groupées ;
- Pour les logements collectifs :
 - 1 place de stationnement jusqu'au T2,
 - 2 places de stationnement à partir du T3.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 1 place par tranche de 300 m² (mètres carrés) de surface de plancher à partir d'une opération générant au moins 900 m² (mètres carrés) de surface de plancher affecté au logement.

► **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**

Conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.111-4, il est exigé dans le cas général :



- 1 place de stationnement par logement ou par tranche de 80 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

► **Pour les constructions à usage d'activités**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² (mètres carrés) de vente ;
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher pour les bureaux ;
- 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ;
- 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant ;
- 1 place de stationnement par poste de travail pour les activités artisanales.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 1 place pour 100 m² de surface de plancher commerciale ou artisanale.

► **Pour les équipements de santé et d'accueil de personnes âgées**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par lit pour les établissements hospitaliers ;
- 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

► **Pour les établissements scolaires**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par classe du 1^{er} degré ;
- 2 places par classe du 2^{ème} degré.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place dans les cas suivants à raison de :

- 2 places par classe en primaire ;
- 3 places par classe en secondaire.

► **Pour les équipements sportifs, culturels, sociaux**

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place dans les cas suivants à raison de :

- 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

**1) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L.113-1 et R.130-1 et suivants.

2) Espaces libres, plantations et espaces verts à valoriser au titre de la Loi Paysages

Les plantations existantes mettant en valeur les sites identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre arraché devra être compensé par 2 arbres replantés.

Des plantations supplémentaires pourront être mises en place afin de mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux.

Des ouvertures utiles à la valorisation de perspectives focalisées sur les bâtiments patrimoniaux pourront être créées et aménagées sous forme d'espaces libres paysagés.

3) Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre arraché devra être compensé par 2 arbres replantés.

4) Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Pour les bâtiments implantés en retrait en application de l'article UB6, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 20% au moins de l'unité foncière.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un espace collectif, si possible central, à raison de 30 m² (mètres carrés) par lot ou par logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1000 m² (mètres carrés).

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées et devront faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale en quantité et en qualité. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

5) Gestion des abords des cours d'eau

Une bande d'espace vert ou libre de toute construction sera aménagée en bordure des ruisseaux sur une profondeur de 10 mètres minimum mesurée depuis le haut des berges, afin de permettre l'épandage des crues.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions de l'article UB11 réglementant l'intégration paysagère constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

**1) Isolation par l'extérieur**

- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierres) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 centimètres maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La végétalisation des façades et des toitures est autorisée sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

2) Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude

- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Principes bioclimatiques**► Apports solaires**

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrages au Sud.
- L'orientation Sud des constructions est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.
- Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord-Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

► Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

4) Gestion de la ressource en eau

- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit).



ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un tissu urbain pavillonnaire qui ne sera pas desservi par l'assainissement collectif ; elle est généralement plus éloignée du centre ancien (sauf petits secteurs non raccordables), et dans certains cas, elle correspond à des écarts situés dans les coteaux. La zone UC est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou des bureaux.

La zone est concernée par les prescriptions relatives aux **Espaces Boisés Classés** dans les secteurs identifiés au plan de zonage.

La zone est également concernée par l'identification de **bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager** identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

La zone est partiellement concernée par des **servitudes protégeant les Monuments Historiques** (reportées sur les documents graphiques).

La zone est partiellement concernée par des risques : les secteurs identifiés au zonage : les espaces relevant d'une Servitude d'Utilité Publique telle que les Plans de Prévention des Risques ainsi que les cartes informatives d'aléas figurent en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier).

Plusieurs secteurs spécifiques avec un règlement adapté ont été identifiés :

- *le secteur UC correspondant aux extensions résidentielles du village de Verfeil,*
- *le secteur UCh spécifique aux poches d'urbanisation diffuse considérées comme des hameaux, excentrées du village, avec un règlement adapté visant à ne pas densifier les terrains libres.*

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC2,
- Les constructions à usage industriel qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m² (mètres carrés),
- Le stationnement isolé de caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML),
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les terrains de camping et de caravanning,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières,
- La réalisation de sous-sol (cave, garage...) et de remblai dans la zone inondable, repérée par une trame sur le plan de zonage,



- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de déchets (gravats, bois, ferrailles, ...),
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf ceux mentionnés à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous conditions :

- ▶ L'extension des bâtiments agricoles dans les seuls secteurs UCh, et, dans l'ensemble de la zone UC, l'installation d'activités artisanales, commerciales, de bureaux de services ou d'hôtellerie, ainsi que les entrepôts associés à ces activités :
 - sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées
 - et à conditions qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, poussières, altérations des eaux, ou nuisances sonores, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ▶ Les affouillements et exhaussements de sol à conditions :
 - qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone
 - et qu'ils permettent une insertion paysagère de qualité.
- ▶ Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.
- ▶ Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU et ayant atteint le CES défini à l'article UC-9, une extension de la construction existante est autorisée dans la limite de 50 m² par unité foncière et en une seule fois. Cette autorisation ne concernera que les unités foncières qui ont épuisé leurs droits de construire dans l'enveloppe des 30% de la zone UC.

2) Conditions de mixité sociale

Pour toute opération d'aménagement générant plus de 600 m² (mètres carrés) de surface de plancher et desservie par l'assainissement collectif, les constructions et installations à usage d'habitation sont admises à condition qu'au moins 30% de la surface de plancher soit affectée à la construction de logements sociaux, en application des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

3) Autres conditions supplémentaires

- ▶ **Dans les secteurs à risques (repérés par une trame au plan de zonage) :**
 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).
 - En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la cartographie informative des zones inondables (CIZI affinée), repérée sur le document graphique selon la légende, sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux risques :



- Les nouvelles maisons d'habitations sous réserve qu'elles aient un niveau de plancher bas au-dessus de la côte estimée des Plus Hautes Eaux Connues ;
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être implantées ailleurs
 - La création d'annexes à l'habitat ;
 - Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants au-dessus des PHEC.
- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).
- **L'extension des bâtiments agricoles existants** avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/12/2014**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- RD 20 et RD 112 : L'accès par une autre voie que la RD 20 ou la RD 112, si elle est possible, est obligatoire. En cas d'habitat groupé ou de lotissement, un accès unique sur la RD 20 ou la RD 112 sera exigé en accord avec les gestionnaires de la voirie.



2) Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Rappel

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)), ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, situé au droit du terrain d'assiette.

3) Assainissement

► **Eaux usées**

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé :
 - dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)),
 - de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière à ce que la construction directement soit raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

► **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

**4) Electricité – Téléphone**

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

1) Règle générale

- Dans le seul secteur UC :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques,
- Soit à une distance minimum de 4 mètres des voies existantes ou projetées.

- Dans le seul secteur UCh :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres des voies existantes ou projetées.

2) RD 20, RD 112 et RD 112a

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions.



3) Exceptions

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité ;
- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants ;
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas ;
- pour conserver la qualité paysagère et patrimoniale ;
- pour ne pas gêner l'écoulement des eaux pluviales.

Les piscines doivent être implantées de manière à respecter l'alignement ou à s'aligner sur les bâtiments existants.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 5m.

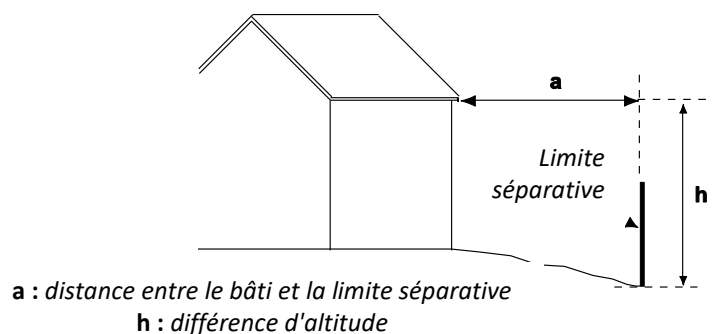
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

1) Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2) Exceptions

Les piscines devront être implantées avec un retrait minimum de 1,50m par rapport aux limites séparatives.



Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 5m.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

► Dans le seul secteur UC :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 30 % de la superficie de la partie de la parcelle du projet incluse dans la zone urbaine.

► Dans le seul secteur UCh :

L'emprise au sol maximale « E » des constructions existantes et projetées est fixée par rapport à la surface « S » de la partie de l'unité foncière du projet située en zone UCh en respectant la formule suivante :

Si S est inférieure ou égale à 400 m² : $E = S \times 0,25$

- Si S est compris entre 401 m² et 700 m² : $E = 100 + (S - 400) \times 0,20$
- Si S est compris entre 701 et 1000 m² : $E = 160 + (S - 700) \times 0,15$
- Si S est égale ou supérieure à 1001 m² : $E = 205 + (S - 1000) \times 0,05$

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot.

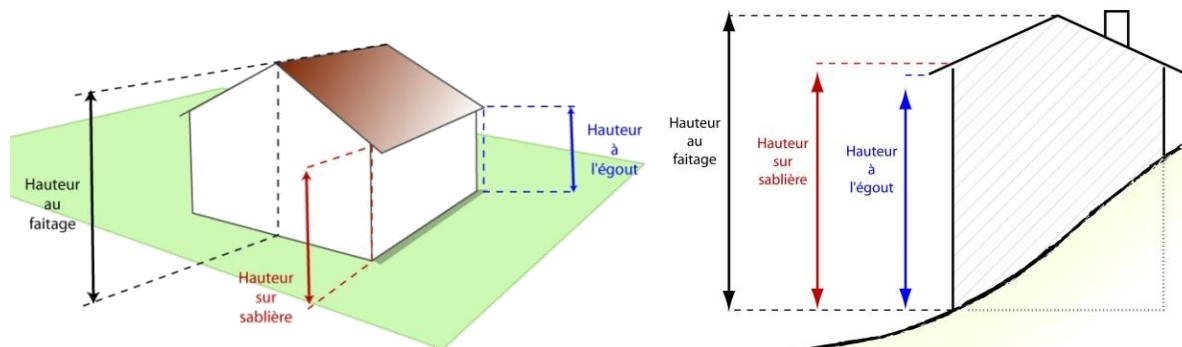
► Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les piscines, locaux techniques non constitutifs de surface de plancher, les plages des piscines, les terrasses non couvertes au niveau du sol ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol. Concernant les terrasses non couvertes au niveau du sol, sont exclues de cette catégories les terrasses qui nécessitent des murs de soutènement (et / ou la création de locaux ouverts en dessous), notamment dans les terrains en reliefs.

► **Cas particuliers**

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 30 % conformément à l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Règle générale**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7 mètres en tout point de l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective.

2) Exceptions

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que celle du bâtiment initial.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques**

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

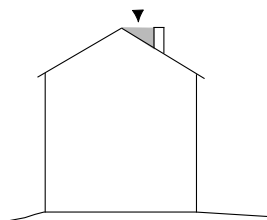
Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

2) Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes des matériaux doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

*Triangle d'intégration*

Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Le règlement distingue :

- (§3) les interventions sur les constructions d'inspiration traditionnelle (restaurations, extensions, modifications) ou sur les bâtiments patrimoniaux,
- (§4) les constructions principales,
- (§5) les constructions annexes,
- (§6) les installations de performance énergétique,
- (§7) les clôtures.

3) Cas particulier des restaurations, extensions ou modifications des constructions d'inspiration traditionnelle et des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager identifiés dans les documents graphiques du règlement (en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme)

- Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Des extensions plus contemporaines (constructions avec toits-terrasses, toitures et / ou murs végétalisés, ...) pourront être autorisées au cas par cas à conditions qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé, qu'elles répondent à des objectifs de performance environnementale et qu'elles s'intègrent dans leur environnement.



4) **Dispositions particulières aux constructions principales nouvelles**

► **Couvertures, toitures**

- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal, romanes ou en tuiles ou de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles. L'usage du noir et de couleurs sombres est proscrit.
- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques*, les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement). La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures terrasses et mono-pentes partielles sont admises sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières en harmonie avec la construction.

► **Façades**

- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques*, les façades seront enduites au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle.
- Dans les autres cas, les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité et sur un même alignement.
- En cas de façades composites, le parti architectural privilégiera la sobriété et le recours à un nombre restreint de styles différents.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction.

► **Ouvertures et menuiseries (en façade et toitures)**

- L'ordonnancement des ouvertures respectera celui des constructions anciennes limitrophes.
- Les fenêtres de toit (velux, ...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.
- Les volets, portes et menuiseries seront préférentiellement en bois et peints (lasure interdite).



- Les garages avec des ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés, mais l'utilisation de portail sera conseillée.

5) **Dispositions particulières aux bâtiments annexes**

- Les bâtiments annexes à la construction principale (c'est-à-dire toute dépendance à une construction principale existante) doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale dont l'architecture s'inscrira en rupture de celle du bâtiment principal seront implantés de manière à être non visibles depuis le domaine public.

6) **Dispositions particulières aux dispositifs d'amélioration de la performance énergétique**

► **Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne insertion paysagère : ils doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

► **Eoliennes**

- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

7) **Dispositions particulières aux clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

► **Clôtures**

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- En zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.
- Dans tous les cas où elles sont prévues, elles doivent, par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions, la hauteur maximale admissible, quelle que soit la nature de la clôture :
 - ne devra pas dépasser 1,80 mètres en façade sur rue ;
 - ne devra pas dépasser 2 mètres en limite séparative.
- Les clôtures sur voie publique devront présenter un aspect en harmonie avec le bâti existant de la rue et seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...). Ces murs peuvent être doublés d'une haie végétale adaptée à la région. Les clôtures peuvent être également réalisées dans une maçonnerie de même nature et de même apparence que le bâtiment principal.
 - Soit d'un mur maçonné.



- Soit en bois (lice, barreaudage vertical). Ces structures peuvent être doublées d'une haie végétale adaptée à la région.
- Soit d'une végétation adaptée à la région.
- Sont interdits s'ils ne sont pas intégrés dans une haie végétale :
 - les murs en maçonnerie non enduits,
 - les potelets bétons.

► **Ouvertures**

- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.
- Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec le reste de la clôture et avec la construction principale.
- Les boîtes aux lettres et coffrets doivent être intégrés dans la clôture.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Dispositions générales

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :



2) **Dispositions particulières**

Pour le stationnement des 4 roues ou plus, la superficie à prendre en compte est de 25 m² (mètres carrés) par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 mètres x 2,50 mètres. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

► **Pour les habitations individuelles, groupées et collectives**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 2 places de stationnement par logement ou tranche de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher pour les constructions individuelles ou individuelles groupées ;
- Pour les logements collectifs :
 - 1 place de stationnement jusqu'au T2,
 - 2 places de stationnement à partir du T3.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 1 place par tranche de 300 m² (mètres carrés) de surface de plancher à partir d'une opération générant au moins 900 m² (mètres carrés) de surface de plancher affecté au logement.

► **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**

Conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.111-4, il est exigé dans le cas général :

- 1 place de stationnement par logement ou par tranche de 80 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

► **Pour les constructions à usage d'activités**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² (mètres carrés) de vente ;
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher pour les bureaux ;
- 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ;
- 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant ;
- 1 place de stationnement par poste de travail pour les activités artisanales.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 1 place pour 100 m² de surface de plancher commerciale ou artisanale.

► **Pour les équipements de santé et d'accueil de personnes âgées**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par lit pour les établissements hospitaliers ;
- 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.



► **Pour les établissements scolaires**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par classe du 1^{er} degré ;
- 2 places par classe du 2^{ème} degré.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place dans les cas suivants à raison de :

- 2 places par classe en primaire ;
- 3 places par classe en secondaire.

► **Pour les équipements sportifs, culturels, sociaux**

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place dans les cas suivants à raison de :

- 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L.113-1 et R.130-1 et suivants.

2) Espaces libres, plantations et espaces verts à valoriser au titre de la Loi Paysages

Les plantations existantes mettant en valeur les sites identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre arraché devra être compensé par 2 arbres replantés.

Des plantations supplémentaires pourront être mises en place afin de mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux.

Des ouvertures utiles à la valorisation de perspectives focalisées sur les bâtiments patrimoniaux pourront être créées et aménagées sous forme d'espaces libres paysagés.

3) Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre arraché devra être compensé par 2 arbres replantés.

4) Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Pour les bâtiments implantés en retrait en application de l'article UC6, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 20% au moins de l'unité foncière.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un espace collectif, si possible central, à raison de 30 m² (mètres carrés) par lot ou par logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1000 m² (mètres carrés).



Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées et devront faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale en quantité et en qualité. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

5) Gestion des abords des cours d'eau

Une bande d'espace vert ou libre de toute construction sera aménagée en bordure des ruisseaux sur une profondeur de 10 mètres minimum mesurée depuis le haut des berges, afin de permettre l'épandage des crues.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions de l'article UC11 réglementant l'intégration paysagère constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

1) Isolation par l'extérieur

- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierres) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 centimètres maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La végétalisation des façades et des toitures est autorisée sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

2) Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude

- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Principes bioclimatiques

► **Apports solaires**

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrages au Sud.
- L'orientation Sud des constructions est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.
- Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord-Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

► **Protection contre les vents**



- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

4) **Gestion de la ressource en eau**

- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit).



ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à la zone d'activités de Piossane. Elle est destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux, ...

La zone est partiellement concernée par des risques : les secteurs identifiés au zonage : les espaces relevant d'une Servitude d'Utilité Publique telle que les Plans de Prévention des Risques ainsi que les cartes informatives d'aléas figurent en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier).

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, ouvrages et travaux autres que ceux autorisés à l'article UF2,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation du sol ou du sous-sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement comportant une activité de transit ou de traitement de déchets,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement comportant une activité de fabrication ou de transformation et toutes installations connexes.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux, ... ainsi que les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, poussières, altérations des eaux, ou nuisances sonores, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



- ▶ Les constructions à usage d'habitation à conditions :
 - qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux ;
 - qu'elles soient limitées à un seul logement de fonction d'une superficie maximale de 60 m² (mètres carrés) de surface de plancher par unité foncière ;
 - qu'elles soient situées dans le corps du bâtiment principal ;
 - et qu'elles soient réalisées en même temps que le(s) bâtiment(s) à usage d'activité.
- ▶ Les capteurs solaires à condition de ne pas être installés au sol.
- ▶ La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées.
- ▶ Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.
- ▶ Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

2) Autres conditions supplémentaires

- ▶ **Dans les secteurs à risques (repérés par une trame au plan de zonage) :**
 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).
 - En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la cartographie informative des zones inondables (CIZI affinée), repérée sur le document graphique selon la légende, sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux risques :
 - Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles aient un niveau de plancher bas au-dessus de la côte estimée des Plus Hautes Eaux Connues ;
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être implantées ailleurs
 - Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants au-dessus des PHEC.
- ▶ Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).
- ▶ **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/12/2014**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

**ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE****1) Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- RD 112 : L'accès par une autre voie que la RD 112, si elle est possible, est obligatoire. En cas d'habitat groupé ou de lotissement, un accès sécurisé sur la RD 112 sera à réaliser en accord avec les gestionnaires de la voirie.

2) Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules lourds, des véhicules de secours et des services publics. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Rappel**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)), ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, situé au droit du terrain d'assiette.

**3) Assainissement :****► Eaux usées**

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

► Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.
- Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

4) Electricité – Téléphone :

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1) Règle générale**

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :

- 12 mètres pour la voirie primaire (c'est-à-dire avenue Gaston Averseng),
- 8 mètres pour les autres voies.

2) RD 112 et RD20

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :

- 20 mètres pour les activités,
- 25 mètres pour les habitations autorisées



3) **Exceptions**

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas,

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 10m.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) **Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 10m.

2) **Exceptions**

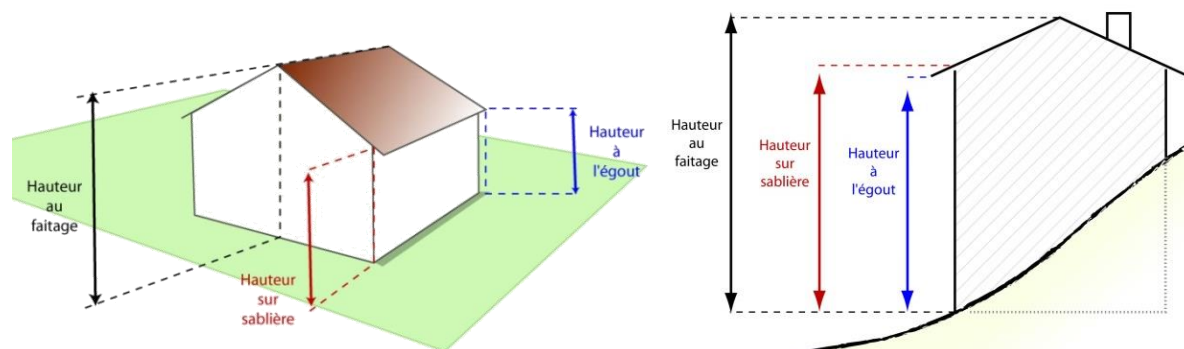
Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 85 % de la surface de l'unité foncière.

**ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Règle générale**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 10 mètres en tout point de l'égout du toit, et à 15 mètres du faîtage.

2) Exceptions

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants, ...

Les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

La hauteur des habitations autorisées est limitée à 6 mètres en tout point de l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que celle du bâtiment initial.

Pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, des dépassements de hauteur peuvent être autorisés.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,



construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

2) **Dispositions particulières aux constructions et aux clôtures**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

► **Matériaux**

- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- Toutefois ces matériaux peuvent être admis s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

► **Signalétique et enseignes**

- Les massifs de maçonnerie des entrées (module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles. Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.
- Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

► **Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Dans le cas où elles sont prévues, elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

3) **Dispositions particulières aux dispositifs d'amélioration de la performance énergétique**

► **Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires doivent être fixés à la toiture ou à la façade du bâti.

► **Eoliennes**

- L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES



1) **Dispositions générales**

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

2) **Dispositions particulières**

Pour le stationnement des 4 roues ou plus, la superficie à prendre en compte est de 25 m² (mètres carrés) par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 mètres x 2,50 mètres. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

► **Pour les habitations autorisées**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus 1 place de stationnement par logement ou tranche de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

► **Pour les constructions à usage d'activités**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² (mètres carrés) de surface de plancher commerciale ;
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher pour les bureaux ;
- 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ;
- 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant ;



- 1 place de stationnement par poste de travail pour les activités artisanales et industrielles.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés

Sans objet.

2) Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre arraché devra être compensé par 2 arbres replantés.

3) Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone. Ces aires vertes pourront être concentrées en avant de la façade principale des bâtiments.

Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les espaces bordant une voie publique ou privée, en zone d'habitat extérieure à la zone, doivent être plantés de haies ou de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations.

Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions de l'article UF11 réglementant l'intégration paysagère constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

**1) Isolation par l'extérieur**

- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierres) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 centimètres maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La végétalisation des façades et des toitures est autorisée sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

2) Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude

- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Principes bioclimatiques**► Apports solaires**

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrages au Sud.
- L'orientation Sud des constructions est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.
- Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord-Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

► Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

4) Gestion de la ressource en eau

- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

5) Eclairage des espaces verts, des parkings et voiries

- L'éclairage devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

6) Espaces destinés à la gestion des déchets

- Des espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public. Ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité.
- Ils devront être bien intégrés dans le site.



ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit).



LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont libellées « AU... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

DENOMINATION	VOCATION
1AU	Zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, en lien avec des équipements présents et pouvant associer des activités tertiaires compatibles. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU) fixent le phasage d'ouverture dans le temps, les conditions d'aménagement, les principes spatialisés de composition d'ensemble (desserte, fonctions et formes urbaines, espaces verts, gestion du pluvial) et les principes de mixité sociale.
AUf	Zone d'urbanisation future en extension de la zone d'activités de Piossane, en cours de réalisation. Elle intègre 1 secteur spécifique avec un règlement adapté : • <i>le secteur AUfco spécialement dédié pour l'accueil des commerces conformément au Document d'Aménagement Commercial du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,</i>
AUs	Zone d'urbanisation future destinée à recevoir des équipements publics (activités de loisirs, scolaires ou sportives)
AUep	Zone d'urbanisation future destinée à accueillir des équipements publics structurants (groupe scolaire ALAE, ALSH, crèche, et les annexes liées)
2AU	Zone d'urbanisation future, « fermée », qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une évolution du PLU, par voie de modification ou de révision.



ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, en lien avec des équipements présents et pouvant associer des activités tertiaires compatibles. La zone 1AU est insuffisamment ou non équipée et sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble.

La zone 1AU est donc concernée par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (voir pièce n°3 du dossier PLU).

La zone est partiellement concernée par des **servitudes protégeant les Monuments Historiques** (reportées sur les documents graphiques).

La zone est concernée par les prescriptions relatives aux **Espaces Boisés Classés** dans les secteurs identifiés au plan de zonage.

La zone est également concernée par l'identification de **bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager** identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

La zone est partiellement concernée par des risques : les secteurs identifiés au zonage : les espaces relevant d'une Servitude d'Utilité Publique telle que les Plans de Prévention des Risques ainsi que les cartes informatives d'aléas figurent en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier).

Le phasage prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU qui figure dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU) **est donné à titre indicatif (application selon un principe de compatibilité)**. Il est proposé en lien avec le calendrier prévisionnel de renforcement de l'assainissement collectif, comme cela est par ailleurs expliqué dans le **Rapport de Présentation (voir pièce n°1 du dossier PLU)**.

**ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage industriel qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m² (mètres carrés),
- Le stationnement isolé de caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML),
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de déchets (gravats, bois, ferrailles, ...),
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) **A conditions d'une part que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité ; et d'autre part que les principes d'aménagement soient compatibles avec ceux définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU),**

sont admis :

- ▶ Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, d'activités commerciales, de bureaux de services ou d'hôtellerie, ainsi que les entrepôts associés à ces activités :
 - sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées
 - et à conditions qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, poussières, altérations des eaux, ou nuisances sonores, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ▶ L'extension de constructions existantes dans la limite 250 m² (mètres carrés) de surface de plancher au total (ancienne et nouvelle cumulées).
- ▶ Les affouillements et exhaussements de sol à conditions :
 - qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone
 - et qu'ils permettent une insertion paysagère de qualité.



- ▶ Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

2) **Conditions de mixité sociale**

- ▶ Pour toute opération d'aménagement générant plus de 600 m² (mètres carrés) de surface de plancher et desservie par l'assainissement collectif, les constructions et installations à usage d'habitation sont admises à condition qu'au moins 15% de la surface de plancher soit affectée à la construction de logements sociaux, en application des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Les principes de mixité sociale et de programmation de l'habitat définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU) doivent être pris en compte dans un rapport de compatibilité.

3) **Autres conditions supplémentaires**

- ▶ **Dans les secteurs à risques (repérés par une trame au plan de zonage) :**
 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).
 - En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- ▶ Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).
- ▶ **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/12/2014**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 1) **Les principes d'accès et de desserte doivent être compatibles avec ceux prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU).**

En l'absence de telles dispositions, les règles édictées ci-dessous s'appliquent :

**2) Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La multiplication des accès à la zone sera évitée : les accès uniques sécurisés seront privilégiés.
- RD 20 et RD 112A : L'accès par une autre voie que la RD 20 ou la RD 112A, si elle est possible, est obligatoire. En cas d'habitat groupé ou de lotissement, un accès sécurisé sur la RD 20 ou la RD 112A sera à réaliser en accord avec les gestionnaires de la voirie.

3) Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Rappel**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)), ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Le cas échéant, les principes de gestion des eaux doivent être compatibles avec ceux prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU).

2) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, situé au droit du terrain d'assiette.



3) Assainissement

► Eaux usées

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

► Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le réseau pluvial sera obligatoirement doté d'un système de séparation des hydrocarbures pour tout projet supérieur à 20 places de stationnement.
- Après filtration,
 - une partie des eaux pluviales, à raison au minimum de 10 litres par m² de surface de plancher, devra être stockée pour permettre des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...) ;
 - le restant sera restitué au milieu (noues, bassins de rétention, chaussées réservoir...) et le trop plein dans le réseau public s'il existe.

4) Electricité – Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

**1) Règle générale**

- ▶ Les principes d'implantation rapprochés de l'alignement prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées (voir pièce n°3 du dossier PLU).
- ▶ La façade principale des constructions doit être implantée dans une bande de 0 à 4 mètres comptée à partir des voies existantes ou projetées ou de la limite d'emprises publiques.
- ▶ Ces dispositions s'appliquent lot par lot.

2) RD 20, RD 112

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions.

3) Exceptions

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité ;
- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants ;
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas ;
- pour conserver la qualité paysagère et patrimoniale ;
- pour ne pas gêner l'écoulement des eaux pluviales.

Les piscines doivent être implantées de manière à respecter l'alignement ou à s'aligner sur les bâtiments existants.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 5m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

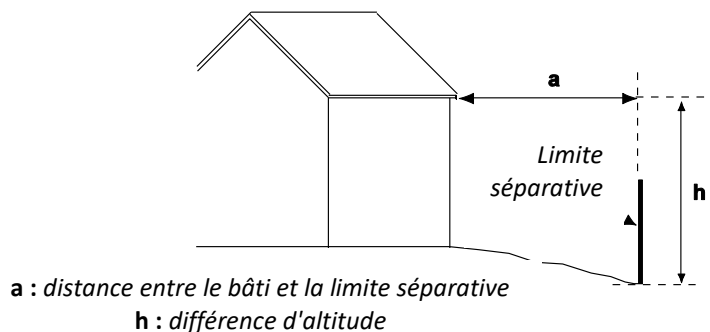
1) Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,



- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions s'appliquent lot par lot.

2) Exceptions

Les piscines devront être implantées avec un retrait minimum de 1,50m par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 5m.

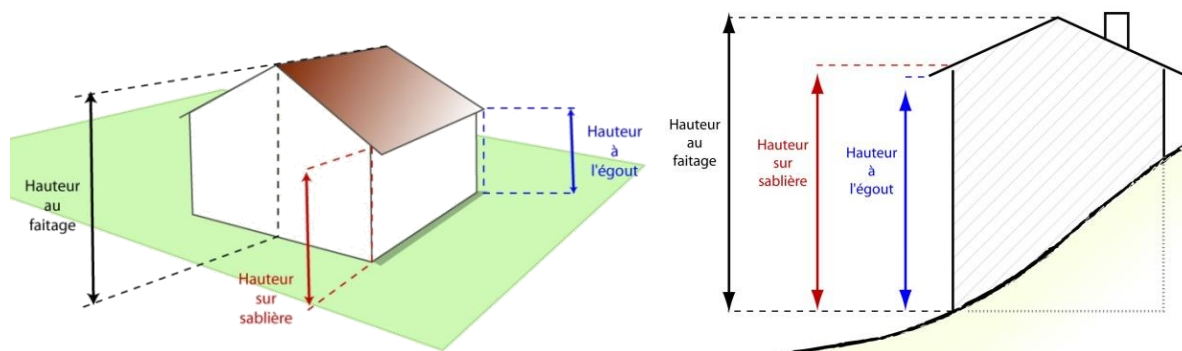
ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



- 1) **Les principes fixant les gabarits des constructions doivent être compatibles avec ceux prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU).**

En l'absence de telles dispositions, les règles édictées ci-dessous s'appliquent :

2) **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à :

- 10 mètres à l'égout du toit ou sous acrotère pour les constructions à usage d'habitation collective de plus de 300 m² (mètres carrés) de surface de plancher.
- 7 mètres en tout point de l'égout du toit ou sous acrotère pour les autres constructions.

3) **Exceptions**

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que celle du bâtiment initial.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) **Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques**

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

2) **Dispositions générales**

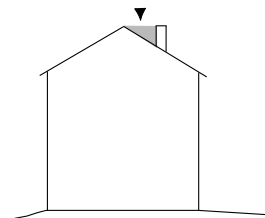
En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Les teintes des matériaux doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Triangle d'intégration



Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Le règlement distingue :

- (§3) les interventions sur les bâtiments patrimoniaux,
- (§4) les constructions principales,
- (§5) les constructions annexes,
- (§6) les installations de performance énergétique,
- (§7) les clôtures.

3) Cas particulier des restaurations, extensions ou modifications des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager identifiés dans les documents graphiques du règlement (en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme)

- Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Des aménagements de style plus contemporain pourront être autorisés au cas par cas à conditions qu'ils correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé, qu'ils répondent à des objectifs de performance environnementale et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

4) Dispositions particulières aux constructions principales

► **Couvertures, toitures**



- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un étage.
- Les lignes de rives devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
- Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal, romanes ou en tuiles ou de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles. L'usage du noir et de couleurs sombres est proscrit.
- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques*, les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement). La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures terrasses et mono-pentes partielles sont admises sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières en harmonie avec la construction.

► **Façades**

- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques*, les façades seront enduites au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle.
- Dans les autres cas, les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité et sur un même alignement.
- En cas de façades composites, le parti architectural privilégiera la sobriété et le recours à un nombre restreint de styles différents.
- Les bardages bois sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction.

► **Ouvertures et menuiseries (en façade et toitures)**

- L'ordonnancement des ouvertures respectera celui des constructions anciennes limitrophes.
- Les fenêtres de toit (velux, ...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.
- Les volets, portes et menuiseries seront préférentiellement en bois et peints (lasure interdite).
- Les garages avec des ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont tolérés, mais l'utilisation de portail sera conseillée.

**5) Dispositions particulières aux bâtiments annexes**

- Les bâtiments annexes à la construction principale (c'est-à-dire toute dépendance à une construction principale existante) doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale dont l'architecture s'inscrit en rupture de celle du bâtiment principal seront implantés de manière à être non visibles depuis le domaine public.

6) Dispositions particulières aux dispositifs d'amélioration de la performance énergétique**► Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne insertion paysagère : ils doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

► Eoliennes

- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

7) Dispositions particulières aux clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

► Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- En zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.
- Dans tous les cas où elles sont prévues, elles doivent, par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions, la hauteur maximale admissible, quelle que soit la nature de la clôture :
 - ne devra pas dépasser 1,80 mètres en façade sur rue ;
 - ne devra pas dépasser 2 mètres en limite séparative.
- Les clôtures sur voie publique devront présenter un aspect en harmonie avec le bâti existant de la rue et seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...). Ces murs peuvent être doublés d'une haie végétale adaptée à la région. Les clôtures peuvent être également réalisées dans une maçonnerie de même nature et de même apparence que le bâtiment principal.
 - Soit d'un mur maçonné.
 - Soit en bois (lice, barreaudage vertical). Ces structures peuvent être doublées d'une haie végétale adaptée à la région.
 - Soit d'une végétation adaptée à la région.



- Sont interdits s'ils ne sont pas intégrés dans une haie végétale :
 - les murs en maçonnerie non enduits,
 - les potelets bétons.

► **Ouvertures**

- L'ouverture des portes et portails devra s'effectuer à l'intérieur de la parcelle.
- Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec le reste de la clôture et avec la construction principale.
- Les boîtes aux lettres et coffrets doivent être intégrés dans la clôture.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Dispositions générales

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

2) Dispositions particulières

Pour le stationnement des 4 roues ou plus, la superficie à prendre en compte est de 25 m² (mètres carrés) par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 mètres x 2,50 mètres. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.



► **Pour les habitations individuelles, groupées et collectives**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 2 places de stationnement par logement ou tranche de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher pour les constructions individuelles ou individuelles groupées ;
- Pour les logements collectifs :
 - 1 place de stationnement jusqu'au T2,
 - 2 places de stationnement à partir du T3.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 1 place par tranche de 300 m² (mètres carrés) de surface de plancher à partir d'une opération générant au moins 900 m² (mètres carrés) de surface de plancher affecté au logement.

► **Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**

Conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.111-4, il est exigé dans le cas général :

- 1 place de stationnement par logement ou par tranche de 80 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

► **Pour les constructions à usage d'activités**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² (mètres carrés) de vente ;
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher pour les bureaux ;
- 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ;
- 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant ;
- 1 place de stationnement par poste de travail pour les activités artisanales.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 1 place pour 100 m² de surface de plancher commerciale ou artisanale.

► **Pour les équipements de santé et d'accueil de personnes âgées**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par lit pour les établissements hospitaliers ;
- 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

► **Pour les établissements scolaires**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par classe du 1^{er} degré ;
- 2 places par classe du 2^{ème} degré.



Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place dans les cas suivants à raison de :

- 2 places par classe en primaire ;
- 3 places par classe en secondaire.

► **Pour les équipements sportifs, culturels, sociaux**

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place dans les cas suivants à raison de :

- 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L.113-1 et R.130-1 et suivants.

2) Espaces libres, plantations et espaces verts à valoriser au titre de la Loi Paysages

Les plantations existantes mettant en valeur les sites identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre arraché devra être compensé par 2 arbres replantés.

Des plantations supplémentaires pourront être mises en place afin de mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux.

Des ouvertures utiles à la valorisation de perspectives focalisées sur les bâtiments patrimoniaux pourront être créées et aménagées sous forme d'espaces libres paysagés.

3) Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre arraché devra être compensé par 2 arbres replantés.

4) Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Les principes de végétalisation doivent être compatibles avec ceux prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU).

Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 20% au moins de l'unité foncière.

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées et devront faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale en quantité et en qualité. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager, et qu'ils soient ouverts au public. Les bassins de rétention non paysagers, à talutage important, et de ce fait clôturés, ne sont pas considérés comme des espaces verts, pas plus que les parties linéaires des espaces verts (alignements d'arbres, accotements enherbés...).



5) **Gestion des abords des cours d'eau**

Une bande d'espace vert ou libre de toute construction sera aménagée en bordure des ruisseaux sur une profondeur de 10 mètres minimum mesurée depuis le haut des berges, afin de permettre l'épandage des crues.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions de l'article 1AU11 réglementant l'intégration paysagère constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

1) **Isolation par l'extérieur**

- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierres) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 centimètres maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La végétalisation des façades et des toitures est autorisée sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

2) **Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude**

- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) **Principes bioclimatiques**

► **Apports solaires**

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrages au Sud.
- L'orientation Sud des constructions est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.
- Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord-Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

► **Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**4) Gestion de la ressource en eau**

- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...) lorsque la qualité du sol le permet, conformément au règlement pluvial propre à RESEAU31 compétent en la matière.

5) Eclairage des espaces verts, des parkings et voiries

- L'éclairage devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

6) Espaces destinés à la gestion des déchets

- Des espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public. Ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité.
- Ils devront être bien intégrés dans le site.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit).



ZONE AUf

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUf correspond à l'extension de la zone d'activités de la commune (Piossane) en cours d'équipement. Elle est par ailleurs identifiée dans le cadre du SCoT Nord Toulousain. Elle est destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux, ...

Elle sera urbanisée sous réserve de la réalisation des réseaux et des équipements nécessaires. L'aménagement se fera au fur et à mesure des demandes.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** prévoient des principes d'aménagement (**voir pièce n°3 du dossier PLU**).

La zone est partiellement concernée par des risques : les secteurs identifiés au zonage : les espaces relevant d'une Servitude d'Utilité Publique telle que les Plans de Prévention des Risques ainsi que les cartes informatives d'aléas figurent en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier).

Un secteur spécifique avec un règlement adapté a été identifié :

- *le secteur AUfco spécialement dédié pour l'accueil des commerces conformément au Document d'Aménagement Commercial du Schéma de Cohérence Territorial du Nord Toulousain.*

ARTICLE AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, ouvrages et travaux autres que ceux autorisés à l'article AUf2,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation du sol ou du sous-sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement comportant une activité de transit ou de traitement de déchets,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement comportant une activité de fabrication ou de transformation et toutes installations connexes.

**ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 1) **A condition d'une part que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité ; et d'autre part que les principes d'aménagement soient compatibles avec ceux définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU),**

sont admis :

- ▶ Dans le seul secteur AUfco, les établissements de services et de commerces.
- ▶ Dans le secteur AUf, les établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux, ... ainsi que les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, poussières, altérations des eaux, ou nuisances sonores, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- ▶ Dans les secteurs AUf et AUfco, les constructions à usage d'habitation à conditions :
 - qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux ;
 - qu'elles soient limitées à un seul logement de fonction d'une superficie maximale de 60 m² (mètres carrés) de surface de plancher par unité foncière ;
 - qu'elles soient situées dans le corps du bâtiment principal ;
 - et qu'elles soient réalisées en même temps que le(s) bâtiment(s) à usage d'activité
- ▶ Les capteurs solaires à condition de ne pas être installés au sol dans toute la zone AUf.
- ▶ La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées dans les secteurs AUf et AUfco.
- ▶ Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif dans toute la zone AUf.

2) **Autres conditions supplémentaires**

- ▶ **Dans les secteurs à risques (repérés par une trame au plan de zonage) :**
 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).



- En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la cartographie informative des zones inondables (CIZI affinée), repérée sur le document graphique selon la légende, sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux risques :
 - Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles aient un niveau de plancher bas au-dessus de la cote estimée des Plus Hautes Eaux Connues ;
 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être implantées ailleurs
 - Le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants au-dessus des PHEC.
- ▶ Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).
- ▶ **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/12/2014**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

1) **Les principes d'accès et de desserte doivent être compatibles avec ceux prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (voir pièce n°3 du dossier PLU).

En l'absence de telles dispositions, les règles édictées ci-dessous s'appliquent :

2) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La multiplication des accès à la zone sera évitée : les accès uniques sécurisés seront privilégiés.

**3) Voirie**

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules lourds, des véhicules de secours et des services publics. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Rappel**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)), ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, situé au droit du terrain d'assiette.

3) Assainissement :**► Eaux usées**

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement

► Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.
- Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le réseau pluvial sera obligatoirement doté d'un système de séparation des hydrocarbures pour tout projet supérieur à 20 places de stationnement.



- Après filtration,
 - une partie des eaux pluviales, à raison au minimum de 10 litres par m² de surface de plancher, devra être stockée pour permettre des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres, ...) ;
 - le restant sera restitué au milieu (noues, bassins de rétention, chaussées réservoir...) et le trop plein dans le réseau public s'il existe.

4) **Electricité – Téléphone**

- Pour toute construction ou installation individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

ARTICLE AUf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) **Règle générale**

- ▶ **Les principes d'implantation prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés** (voir pièce n°3 du dossier PLU).
- ▶ **En l'absence de précision d'implantation dans les OAP, toute construction doit être implantée à une distance comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite d'emprises publiques de :**
 - 12 mètres minimum pour la voirie primaire,
 - 8 mètres minimum pour les autres voies.

2) **RD 920**

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 100 mètres de l'axe de la voie pour les constructions ou installations, à l'exception des réseaux publics, de l'aménagement ou de l'extension des constructions existantes, ainsi que des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

3) **Exceptions**

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas,
- pour conserver la qualité patrimoniale et paysagère.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 10m.

**ARTICLE AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

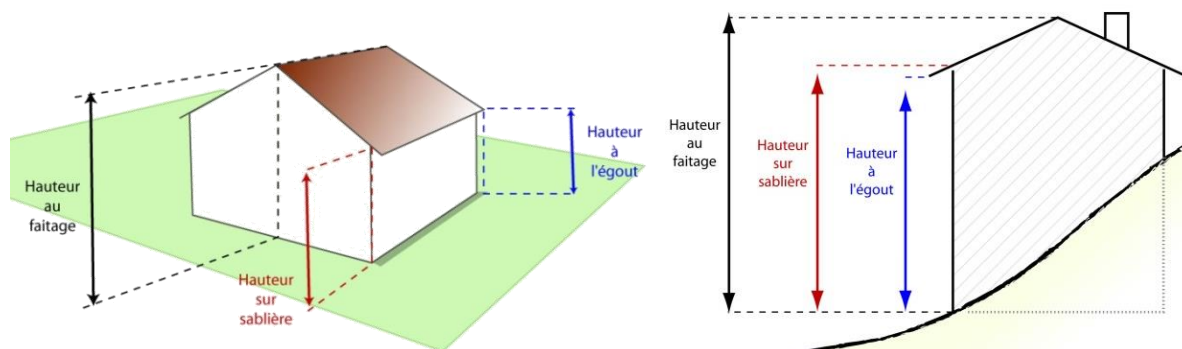
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 10m.

ARTICLE AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières

ARTICLE AUf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 85 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AUf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Règle générale**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 10 mètres en tout point de l'égout du toit, et à 15 mètres du faîtage.

2) Exceptions

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants, ... ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si les caractéristiques techniques le nécessitent.

Les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.



La hauteur des habitations autorisées est limitée à 6 mètres en tout point de l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que celle du bâtiment initial.

ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

3) Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

4) Dispositions particulières aux constructions et aux clôtures

► Matériaux

- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- Toutefois ces matériaux peuvent être admis s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

► Signalétique et enseignes

- Les massifs de maçonnerie des entrées (module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles. Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.
- Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur.



► **Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Dans le cas où elles sont prévues, elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

5) **Dispositions particulières aux dispositifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale**

► **Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires doivent être fixés à la toiture ou à la façade du bâti.

► **Eoliennes**

- L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) **Dispositions générales**

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.



Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

2) Dispositions particulières

Pour le stationnement des 4 roues ou plus, la superficie à prendre en compte est de 25 m² (mètres carrés) par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 mètres x 2,50 mètres. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

► Pour les constructions à usage d'activités

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus :

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m² (mètres carrés) de surface de plancher commerciale ;
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher pour les bureaux ;
- 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hôtel ;
- 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant ;
- 1 place de stationnement par poste de travail pour les activités artisanales et industrielles.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés

Sans objet.

2) Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre arraché devra être compensé par 2 arbres replantés.

3) Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Les principes de végétalisation doivent être compatibles avec ceux prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU).

A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone. Ces aires vertes pourront être concentrées en avant de la façade principale des bâtiments.

Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.



Les espaces bordant une voie publique ou privée, en zone d'habitat extérieure à la zone, doivent être plantés de haies ou de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations.

Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

ARTICLE AUf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AUf 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions de l'article AUf11 réglementant l'intégration paysagère constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

1) Isolation par l'extérieur

- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierres) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 centimètres maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La végétalisation des façades et des toitures est autorisée sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

2) Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude

- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Principes bioclimatiques

► Apports solaires

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrages au Sud.
- L'orientation Sud des constructions est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.
- Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord-Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.



► **Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

4) **Gestion de la ressource en eau**

- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

5) **Eclairage des espaces verts, des parkings et voiries**

- L'éclairage devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

6) **Espaces destinés à la gestion des déchets**

- Des espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public. Ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité.
- Ils devront être bien intégrés dans le site.

ARTICLE AUF 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit).



ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, destinée à recevoir des activités de loisirs, scolaires, ou sportives.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** prévoient des principes d'aménagement (**voir pièce n°3 du dossier PLU**).

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, ouvrages et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU2,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) **A conditions d'une part que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité ; et d'autre part que les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU) soient respectés,**

sont admis :

- ▶ Les constructions à usage de loisirs ou sportives (tribunes, vestiaires, club house, ...)
- ▶ Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- ▶ Les constructions à usage d'habitation à conditions :
 - qu'elles soient strictement nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des équipements projetés dans la zone ;
 - qu'elles n'excèdent pas une superficie de 90 m² (mètres carrés) de surface de plancher ;
- ▶ Les capteurs solaires à condition de ne pas être installés au sol.

- 2) **Autres conditions supplémentaires**



- ▶ Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).
- ▶ **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 20 juillet 2010**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE AUS 3 - ACCES ET VOIRIE

3) Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La multiplication des accès à la zone sera évitée : les accès uniques sécurisés seront privilégiés.

4) Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules lourds, des véhicules de secours et des services publics.

ARTICLE AUS 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

5) Rappel



L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

6) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, situé au droit du terrain d'assiette.

7) Assainissement

► **Eaux usées**

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé :
 - dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur,
 - de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière à ce que la construction directement soit raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

► **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le réseau pluvial sera obligatoirement doté d'un système de séparation des hydrocarbures pour tout projet supérieur à 20 places de stationnement.
- Après filtration,
 - une partie des eaux pluviales, à raison au minimum de 10 litres par m² de surface de plancher, devra être stockée pour permettre des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...) ;
 - le restant sera restitué au milieu (noues, bassins de rétention, chaussées réservoir...) et le trop plein dans le réseau public s'il existe.

8) Electricité – Téléphone

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUs 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.



ARTICLE AUS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

9) Règle générale

- ▶ Les principes d'implantation prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées (voir pièce n°3 du dossier PLU).
- ▶ En l'absence de précision d'implantation dans les OAP, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite d'emprises publiques.

10) Exceptions

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas,
- pour conserver la qualité patrimoniale et paysagère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 10m.

ARTICLE AUS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon les dispositions précédentes ou en cas d'impossibilité, ou d'impératif technique selon un retrait compris entre 0 et 10m.

ARTICLE AUS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

**ARTICLE AUS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE AUS 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 9 mètres en tout point de l'égout du toit, sauf de façon ponctuelle pour adaptation au sol, en conformité avec l'accessibilité handicapés.

ARTICLE AUS 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**11) Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques**

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

12) Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

13) Dispositions particulières aux constructions et aux clôtures**► Matériaux**

- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- Toutefois ces matériaux peuvent être admis s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

► Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.



- Dans le cas où elles sont prévues, elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

14) Dispositions particulières aux dispositifs d'amélioration de la performance énergétique et environnementale

► **Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires doivent être fixés à la toiture ou à la façade du bâti.

► **Eoliennes**

- L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE AUS 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

15) Dispositions générales

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

16) Dispositions particulières

Pour le stationnement des 4 roues ou plus, la superficie à prendre en compte est de 25 m² (mètres carrés) par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 mètres x 2,50 mètres. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

► **Pour les habitations autorisées**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus 1 place de stationnement par logement ou tranche de 60 m² (mètres carrés) de surface de plancher.



► **Pour les autres constructions**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus 1 place de stationnement par logement ou tranche de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUS 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

17) **Espaces boisés classés**

Sans objet.

18) **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

Les principes de végétalisation prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés (voir pièce n°3 du dossier PLU).

Le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert paysager sur une surface qui ne pourra pas être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les plantations d'arbres d'accompagnement devront être conçues de façon à permettre une intégration optimale du projet dans le site.

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées devront faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale en quantité et en qualité. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

ARTICLE AUS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AUS 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions de l'article AUS11 réglementant l'intégration paysagère constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

19) **Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude**

- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

20) **Gestion de la ressource en eau**

- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.



- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

21) Eclairage des espaces verts, des parkings et voiries

- L'éclairage devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

22) Espaces destinés à la gestion des déchets

- Des espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public. Ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité.
- Ils devront être bien intégrés dans le site.

ARTICLE AUs 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit.



ZONE AU_{EP}

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à accueillir des équipements publics structurants (groupe scolaire, ALAE, ALSH, crèche, et les annexes liées) dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation afin d'accueillir ces équipements publics.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** prévoient des principes d'aménagement (**voir pièce n°3 du dossier PLU**).

ARTICLE AU_{EP} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions autres que des équipements publics ou d'intérêt collectif et les installations liées (accès, stationnement, ...) sont interdites.

ARTICLE AU_{EP} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

Les constructions autorisées devront atteindre un niveau de performances environnementales compatibles aux « bonnes pratiques » du référentiel Haute Qualité Environnementale (HQE).

ARTICLE AU_{EP} 3 – ACCES ET VOIRIES

Les accès et voirie doivent prendre en compte les dispositions définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE AU_{EP} 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.



À défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il doit être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

4.3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU_{EP} 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

ARTICLE AU_{EP} 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec les recul minimum suivants :

- 10 m de l'axe des routes départementales,*
- 5m de la limite d'emprise des autres voies.*

ARTICLE AU_{EP} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la 1/2 de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres

**ARTICLE AU_{EP} 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

ARTICLE AU_{EP} 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU_{EP} 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit terrasse ou équivalent).

ARTICLE AU_{EP} 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

Les dispositions appliquées dans la zone ne font pas obstacle à la réalisation de constructions de conception architecturale à très haute performance énergétique.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage.

ARTICLE AU_{EP} 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Les stationnements seront aménagés à hauteur de 50 % minimum de leur surface sur des espaces non-imperméabilisés.

ARTICLE AU_{EP} 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'accompagnement paysager sera réalisé en compatibilité avec les dispositions prévues dans les OAP.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages.



A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AU^{EP} 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014.



ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU actuellement occupée par des espaces agricoles ou naturels et parfois par une construction isolée, sera urbanisée à moyen ou long terme, après le remplissage des secteurs identifiés comme prioritaires (zones 1AU) et après le renforcement de l'assainissement collectif de la commune.

La constructibilité de cette zone insuffisamment ou pas desservie est subordonnée à deux conditions majeures :

- La réalisation des réseaux (notamment le réseau d'alimentation en eau potable) et des équipements,
- La maîtrise du développement urbain et programmation des investissements publics afin de ne pas créer de déséquilibres entre le niveau des équipements publics et la nouvelle population correspondant à l'ouverture de la zone.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par voie de modification ou de révision du PLU.

La zone 2AU est partiellement concernée par des risques : les secteurs identifiés au zonage : les espaces relevant d'une Servitude d'Utilité Publique telle que les Plans de Prévention des Risques ainsi que les cartes informatives d'aléas figurent en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier).

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) **A condition de ne pas compromettre le futur aménagement de la zone, les constructions et installations suivantes sont autorisées :**
 - La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement et dans la limite de 30 m² (mètres carrés) de surface de plancher dès lors qu'elles sont conçues postérieurement à une construction existante à usage d'habitation (existante à la date d'approbation du présent PLU).



- ▶ L'extension et la surélévation des constructions existantes 250 m² (mètres carrés) de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), aux conditions supplémentaires :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- ▶ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

2) Autres conditions supplémentaires

- ▶ **Dans les secteurs à risques (repérés par une trame au plan de zonage) :**
 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).
 - En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- ▶ Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).
- ▶ **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/12/2014**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'extension de la construction devra avoir le même retrait que la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² (mètres carrés) peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Les piscines doivent être implantées de manière à respecter l'alignement ou à s'aligner sur les bâtiments existants.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon un retrait compris entre 0 et 5m.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions et les annexes peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées avec un retrait minimum de 1,50m par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) doivent être implantés selon un retrait compris entre 0 et 5m.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont libellées « A... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

DENOMINATION	VOCATION
A	Zone agricole protégée en raison de son intérêt agronomique ou économique Elle est pourvue d'un secteur exceptionnel : • <i>le secteur Aa, secteur agricole protégé en tant que site archéologique reconnu.</i>





ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de Verfeil. Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est concernée par les prescriptions relatives aux **Espaces Boisés Classés** dans les secteurs identifiés au plan de zonage.

La zone est concernée par un inventaire qui identifie les **bâtiments susceptibles de changer de destination** en application des articles L.151-11 à L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

La zone est également concernée par l'identification de **bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager** identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-19 L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

La zone est partiellement concernée par des risques : les secteurs identifiés au zonage : les espaces relevant d'une Servitude d'Utilité Publique telle que les Plans de Prévention des Risques ainsi que les cartes informatives d'aléas figurent en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier).

Un secteur exceptionnel a été distingué :

- ➡ *le secteur Aa, secteur agricole protégé en tant que site archéologique reconnu.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées à l'article A2.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****1) Dans la zone A en dehors du secteur Aa, les constructions et installations suivantes sont autorisées sous conditions :**

- ▶ **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole ou forestière** (y compris les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant ou pour les employés agricoles dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole et sous réserve de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée) sont admises, à conditions :
 - que leur implantation soit prévue sur les terres de l'exploitation et qu'elle soit conforme, selon le cas, soit au Règlement Sanitaire Départemental, soit à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
 - et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- ▶ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- ▶ L'aménagement de voies nouvelles nécessaires au désenclavement de zones à urbaniser.
- ▶ La création de clôtures dès lors qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour la sécurité publique.
- ▶ Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des antennes de téléphonie mobile qui ne sont autorisées que si elles sont distantes d'au minimum 300 mètres des maisons d'habitation.
- ▶ Les constructions, installations et aménagement, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induit.

2) Cas des habitations isolées dans l'ensemble de la zone A :

Conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées sous conditions :

- ▶ L'adaptation, la réfection, la reconstruction partielle ou totale des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU), même dégradés à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures...
- ▶ L'extension en une ou plusieurs fois des constructions existantes, à usage d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de l'existant, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension), et l'emprise au sol des constructions, soient inférieure ou égale à 250 m² et en respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.



- ▶ Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées sous réserve :
 - d'être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation
 - de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscines et plages des piscines) et avoir une hauteur au faîtage maximum de 4 mètres.
- ▶ **La création d'annexes et de piscines d'habitation existante** (à la date d'approbation du présent PLU) et qu'elle ne dépasse pas 40 m² (mètres carrés) de surface de plancher.
- ▶ **La création de clôtures** dès lors qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour la sécurité publique.

3) Cas des changements de destination des bâtiments :

Conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, **le changement de destination des bâtiments identifiés** dans les documents graphiques du règlement est autorisé dès lors :

- que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela n'entraîne pas pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

4) Cas des éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques :

L'adaptation ou la réfection des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme est autorisée à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures, ...), conformément aux dispositions de l'article A11.

5) Autres conditions supplémentaires s'appliquant à l'ensemble de la zone A :

- ▶ **Dans les secteurs à risques (repérés par une trame au plan de zonage) :**
 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).
 - En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la cartographie informative des zones inondables (CIZI affinée), repérée sur le document graphique selon la légende, sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux risques :
 - ➔ l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 20 m² d'augmentation d'emprise au sol, qu'elle soit située dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et qu'elles aient un niveau de plancher bas au-dessus de la côte estimée des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), figurant sur la CIZI affinée ;



- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être implantées ailleurs ;
 - la création d'annexes à l'habitat aux conditions édictées précédemment.
- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).
- **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/12/2014**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La desserte d'une construction utilisant l'accès existant d'un siège d'exploitation sur la RD 20 et la RD 112 est autorisée.
- **Sont interdits :**
 - La création d'accès nouveaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole sur les routes départementales,
 - La création d'accès directs nouveaux sur la RD 20 et la RD 112,
 - La création d'accès sur la déviation de la RD 920, ailleurs que sur les carrefours aménagés.

2) Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.



- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Rappel

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)), ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, situé au droit du terrain d'assiette.

3) Assainissement

► Eaux usées

- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

► Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

4) Electricité – Téléphone

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
- Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.



ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle générale

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement existant de la voie.

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions s'appliquent également pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Les constructions, installations et aménagement y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

2) RD 20

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions.

3) Autoroute A 680 et RD 920

Les constructions doivent être implantées à 100 mètres de l'axe de la voie pour toute construction ou installation, hormis les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

4) RD 112

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la voie pour toute construction ou installation, hormis les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

5) Exceptions

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas,
- pour conserver la qualité patrimoniale et paysagère.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.



Ces dispositions s'appliquent pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Les constructions, installations et aménagement y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

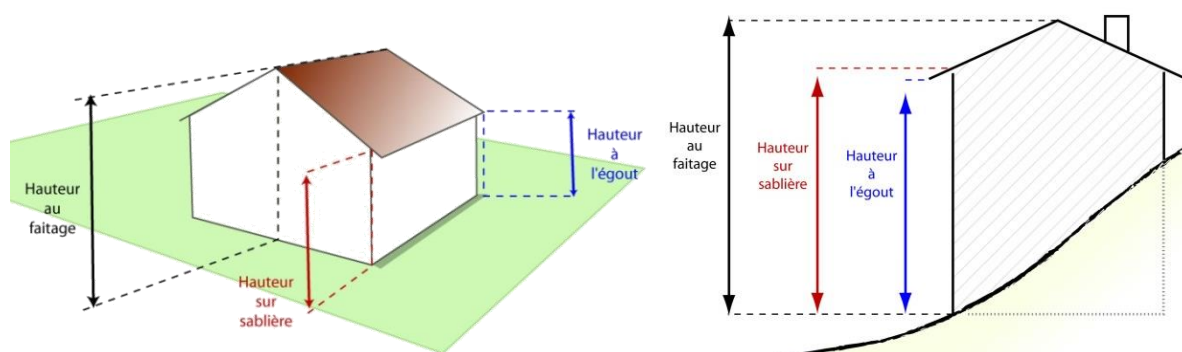
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé en dehors du respect des dispositions prévues à l'article A 2.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



► Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole ne pourra excéder 12 mètres sous sablière par rapport au terrain naturel.

► Autres constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 3 mètres en tout point de l'égout du toit, sauf de façon ponctuelle pour adaptation au sol, en conformité avec l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas dépasser 4 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.



► **Cas particuliers**

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les bâtiments ou certains éléments fonctionnels liés à l'activité agricole, ainsi que pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées-

Les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics ainsi que les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques

Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

2) Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain, en particulier les bâtiments agricoles, devront, par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux, s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage.

Les teintes des matériaux devront rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Le règlement distingue :

- (§3) les interventions sur les constructions d'inspiration traditionnelle (restaurations, extensions, modifications, interventions sur les bâtiments patrimoniaux),
- (§4) les constructions nouvelles et les interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle ainsi que les annexes dans les secteurs habités,
- (§5) les constructions à usage d'activité agricole,
- (§6) les installations de performance énergétique,
- (§7) les clôtures.



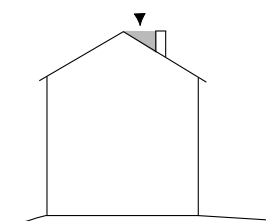
3) Dispositions particulières à la restauration, à l'extension ou la modification des constructions d'inspiration traditionnelle et de bâtiments patrimoniaux

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

► **Cas particulier des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager** identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme

- Ces bâtiments caractéristiques d'une typologie locale seront restaurés en harmonie avec la construction d'origine (mêmes matériaux, mêmes teintes).
- Les bâtiments seront restaurés avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes, ainsi que dans le respect de leurs volumes initiaux.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Triangle d'intégration



► **Restauration, extension et modification des constructions d'inspiration traditionnelle**

- Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).
- Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté ou si les remplissages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire, ils seront enduits.

► **Extensions contemporaines particulières**



- Des extensions plus contemporaines (constructions avec toits-terrasses, toitures et / ou murs végétalisés, ...) pourront être autorisées au cas par cas à conditions qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé, qu'elles répondent à des objectifs de performance environnementale et qu'elles s'intègrent dans leur environnement.
- Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

4) **Dispositions particulières aux constructions nouvelles, aux interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle et aux constructions annexes (y compris locaux sanitaires ou techniques)**

► **Couvertures, toitures**

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal, romanes ou en tuiles ou de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles. L'usage du noir et de couleurs sombres est proscrit.
- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques*, les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement. La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures terrasses et mono-pentes partielles sont admises sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières dont l'aspect s'inscrit en harmonie avec la construction.

► **Façades**

- Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. Les baguettes d'angle sont interdites.
- En cas de façades composites, le parti architectural privilégiera la sobriété et le recours à un nombre restreint de styles différents.

► **Ouvertures et menuiseries (en façade et toitures)**

- L'ordonnancement des ouvertures respectera celui des constructions anciennes limitrophes.
- Les fenêtres de toit (velux, ...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront créés de façon similaire aux percements des constructions anciennes limitrophes.
- Les volets, portes et menuiseries seront préférentiellement en bois et peints (lasure interdite). Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.
- Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.



- Le PVC est interdit pour les ouvrages de zinguerie.

► **Dispositions particulières aux bâtiments annexes**

- Les bâtiments annexes à la construction principale (c'est-à-dire toute dépendance à une construction principale existante) doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale dont l'architecture s'inscrit en rupture de celle du bâtiment principal seront implantés de manière à être non visibles depuis le domaine public.

5) **Dispositions particulières aux bâtiments à usage d'activités agricoles**

Néant en sus des dispositions générales.

6) **Dispositions particulières aux dispositifs d'amélioration de la performance énergétique**

► **Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne insertion paysagère : ils doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

► **Eoliennes**

- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

7) **Dispositions particulières aux clôtures**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.
- En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

1) **Espaces boisés classés**



Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L.113-1 et R.130-1 et suivants.

2) Espaces libres, plantations et espaces verts à valoriser au titre de la Loi Paysages

Les plantations existantes mettant en valeur les sites identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des plantations supplémentaires pourront être mises en place afin de mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux.

Des ouvertures utiles à la valorisation de perspectives focalisées sur les bâtiments patrimoniaux pourront être créées et aménagées sous forme d'espaces libres paysagés.

3) Autres plantations existantes

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 mètres au droit des lignes à 2 x 400 kV, 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225 kV, 50 mètres au droit des lignes à 225 kV, 40 mètres au droit des lignes à 2 x 63 kV et 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

4) Gestion des abords des cours d'eau

Une bande d'espace vert ou libre de toute construction sera aménagée en bordure des ruisseaux sur une profondeur de 10 mètres minimum mesurée depuis le haut des berges, afin de permettre l'épandage des crues.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions de l'article A11 réglementant l'intégration paysagère constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

1) Isolation par l'extérieur

- La végétalisation des façades et des toitures est autorisée sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

2) Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude

- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Principes bioclimatiques



► **Apports solaires**

- L'orientation Sud des constructions est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

► **Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles sont libellées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

DENOMINATION	VOCATION
N	Zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager Des secteurs exceptionnels ont été définis (STECAL) : • <i>le secteur Nb, naturel situé en bordure du lac du Laragou ;</i> • <i>le secteur Ns, naturel équipé à vocation de sports, de loisirs (complexe de Courbenause centre culturel d'en Solomiac, site d'En Simou, parc animalier).</i> • <i>le secteur Nsz, naturel équipé à vocation d'activités de loisirs du site Zouzou Parc</i>



ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune de Verfeil, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

La zone est concernée par les prescriptions relatives aux **Espaces Boisés Classés** dans les secteurs identifiés au plan de zonage.

La zone est concernée par un inventaire qui identifie les **bâtiments susceptibles de changer de destination** en application des articles L.151-11 à L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

La zone est également concernée par l'identification de **bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager** identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

La zone est partiellement concernée par des risques : les secteurs identifiés au zonage : les espaces relevant d'une Servitude d'Utilité Publique telle que les Plans de Prévention des Risques ainsi que les cartes informatives d'aléas figurent en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier).

Quelques Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été distingués :

- *un secteur Nb, naturel équipé longeant le lac du Laragou, et dans lequel des constructions exclusivement réservées aux activités nautiques sont autorisées ;*
- *un secteur Ns, naturel équipé, destiné à accueillir des installations de sports et de loisirs (complexe de Courbenause centre culturel d'en Solomiac, site d'En Simou, parc animalier).*

Pour les secteurs Ns, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** prévoient des principes d'aménagement (**voir pièce n°3 du dossier PLU**).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées à l'article N2.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES****1) Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :**

- ▶ Les constructions et installations à condition qu'elles ne mettent pas en cause le caractère naturel de la zone et :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif autres que les antennes de téléphonie mobiles,
 - ou qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole.
- ▶ Les antennes de téléphonie mobile sous réserve qu'elles soient distantes d'au minimum 300 mètres des maisons d'habitation existantes ou des limites des zones urbaines ou à urbaniser, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et permettent une insertion paysagère de qualité.
- ▶ Les aménagements de voies nouvelles, de pistes cyclables ou piétonnes ou d'aires de stationnement perméables à l'écoulement des eaux de ruissellement à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- ▶ La création de clôtures dès lors qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour la sécurité publique.
- ▶ Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induit.

2) Dans le seul secteur Nbg, sont autorisés en plus des dispositions du premier alinéa :

- ▶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- ▶ Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack et construction à usage de restauration... sans sous-sol). L'emprise au sol totale des constructions autorisées est limitée à 200 m² et ne sera pas constitutive de création de surface de plancher. Les techniques constructives devront être adaptées pour limiter les risques de fissures du bâti (sol argileux). Ces constructions et installations seront sans fondations et devront pouvoir être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.

3) Dans le seul secteur Nbv, sont autorisés en plus des dispositions du premier alinéa :

- ▶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- ▶ Les constructions et installations sportives, de loisirs et récréatives à condition qu'elles soient démontables, et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site. Ces constructions et installations seront sans fondations et devront pouvoir être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
- ▶ Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à la fréquentation du Lac du Laragou.



4) **Dans le seul secteur Ns, sont autorisés en plus des dispositions du premier alinéa :**

- ▶ Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif et d'activités de loisirs.
- ▶ Les capteurs solaires à condition de ne pas être installés au sol.
- ▶ La création de clôtures dès lors qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour la sécurité publique.
- ▶ Les aires de sport et de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'aggravent pas les risques.

5) **Cas des habitations isolées dans l'ensemble de la zone N (tous secteurs confondus) :**

Conformément aux dispositions de l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées sous conditions :

- ▶ **L'adaptation, la réfection, la reconstruction partielle ou totale des habitations existantes** (à la date d'approbation du présent PLU), même dégradés à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures, ...
- ▶ L'extension en une ou plusieurs fois des constructions existantes, à usage d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de l'existant, à la date d'approbation du PLU, sont autorisées sous réserve que la surface de plancher totale (existant + extension) et l'emprise au sol des constructions soient inférieures ou égales à 250 m² et en respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- ▶ Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées sous réserve :
 - d'être implantées en totalité à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation
 - de ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50 m² (hors piscines et plages des piscines) et une surface de plancher maximale de 50m² et avoir une hauteur au faîtage maximum de 4 mètres.

6) **Cas des changements de destination des bâtiments :**

Conformément aux dispositions de l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, **le changement de destination des bâtiments identifiés** dans les documents graphiques du règlement est autorisé dès lors :

- que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela n'entraîne pas pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



7) **Cas des éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques :**

L'adaptation ou la réfection des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme est autorisée à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures, ...), conformément aux dispositions de l'article N11.

8) **Autres conditions supplémentaires s'appliquant à l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus**

► **Dans les secteurs à risques (repérés par une trame au plan de zonage) :**

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques naturels (PPR).
- En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la cartographie informative des zones inondables (CIZI affinée), repérée sur le document graphique selon la légende, sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux risques :
 - l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 20 m² d'augmentation d'emprise au sol, qu'elle soit située dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et qu'elles aient un niveau de plancher bas au-dessus de la cote estimée des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), figurant sur la CIZI affinée ;
 - les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent être implantées ailleurs ;
 - la création d'annexes à l'habitat aux conditions édictées précédemment.

► Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R.111-4).

► **En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/12/2014**, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995, 30 mai 1996 et 25 avril 2003, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.



9) **Dans le seul secteur Nsz, sont autorisés en plus des dispositions du premier alinéa :**

Les constructions et installations nécessaires à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Les constructions et installations de stockage de matériel et d'activités de loisirs (abris à chevaux) à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone dans le strict cadre des activités de loisirs et de tourisme du Zouzou Parc.

La création de clôtures dès lors qu'elles soient doublées de clôtures végétalisées et n'occasionnent pas de gêne pour la sécurité publique. Les ambiances végétales sélectionnées devront respecter les ambiances essences locales, dont une liste est inscrite, en annexe du cahier des Orientations d'Aménagement Programmées - OAP).

Les constructions et installations qui favorisent la gestion et la collecte des eaux pluviales par infiltration, dans la mesure du possible, lorsque la qualité du sol le permet, conformément au règlement pluvial propre à RESEAU31 compétant en la matière.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1) **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La desserte d'une construction utilisant l'accès existant d'un siège d'exploitation sur la RD 20 et la RD 112 est autorisée.
- **Sont interdits :**
 - La création d'accès nouveaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole sur les routes départementales,
 - La création d'accès directs nouveaux sur la RD 20 et la RD 112.

2) **Voirie**

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.



- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Rappel

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), ainsi qu'aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

2) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

A titre tout à fait exceptionnel, si le réseau public d'eau potable est très éloigné, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur après avis de l'ARS (Agence Régionale de la Santé).

3) Assainissement

► Eaux usées

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé :
 - dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur (dont le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)),
 - de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière à ce que la construction directement soit raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

► Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le réseau pluvial sera obligatoirement doté d'un système de séparation des hydrocarbures pour tout projet supérieur à 20 places de stationnement.
- Après filtration,



- une partie des eaux pluviales, à raison au minimum de 10 litres par m² de surface de plancher, devra être stockée pour permettre des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...) ;
- le restant sera restitué au milieu (noues, bassins de rétention, chaussées réservoir...) et le trop plein dans le réseau public s'il existe.

4) Electricité – Téléphone

- Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle générale

► Dans le reste de la zone N :

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement existant de la voie.

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

► Dans le seul secteur Ns :

Les principes d'implantation prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées (voir pièce n°3 du dossier PLU).

En l'absence de précision d'implantation dans les OAP, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite d'emprises publiques.

► Pour l'ensemble de la zone N (secteur Ns inclus) :

Les dispositions précédentes s'appliquent également pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

**2) RD 20 au Nord de la RD 112**

Les constructions doivent être implantées à :

- 25 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres pour les autres constructions.

3) Autoroute A 680 et RD 920

Les constructions doivent être implantées à 100 mètres de l'axe de la voie pour toute construction ou installation, hormis les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

4) RD 112

Les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la voie pour toute construction ou installation, hormis les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

5) Exceptions

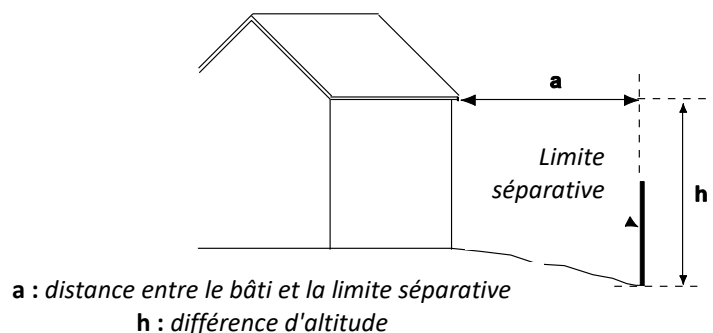
Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas,
- pour conserver la qualité patrimoniale et paysagère.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**► Dans le seul secteur Ns :**

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

**► Dans les secteurs Nbg et Nbv :**



Les constructions autorisées devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

► **Dans le secteur Nsz :**

Les constructions autorisées devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

► **Dans le reste de la zone N :**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les dispositions précédentes (N et Ns) s'appliquent pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse seront implantés soit en limite séparative soit avec un recul de 30cm minimum.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé en dehors du respect des dispositions prévues à l'article N 2.

► **Dans le seul secteur Ns**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

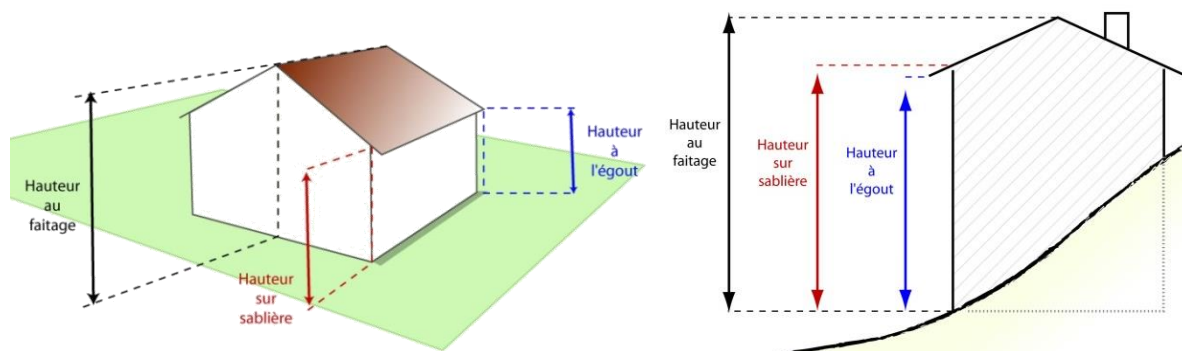
► **Dans le seul secteur Nsz**

L'emprise au sol est limitée à 500m², et la surface de plancher maximum autorisée est de 250m² pour le STECAL. Note : Contrairement à l'emprise au sol, la surface de plancher n'intègre ni l'épaisseur des murs dans son calcul, ni les extensions ouvertes par exemple.

► **Cas particuliers**

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



1) Règle générale

► Dans le seul secteur Ns :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 9 mètres en tout point de l'égout du toit.

► Dans les secteurs Nbg et Nbv :

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 2,5 mètres au faîtage.

► Dans le seul secteur Nsz :

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 5.5 mètres à l'égout du toit. Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

► Dans le reste de la zone N :

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas excéder 4 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

2) Exceptions

Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

Les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics ainsi que les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées, pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques



Dans le périmètre de protection des immeubles Monuments Historiques, l'aspect extérieur des constructions situées dans le champ de visibilité des monuments et l'aménagement de leurs abords devront se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les teintes des matériaux devront être choisies sur la base des suggestions de la plaquette des couleurs du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

2) Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain, en particulier les bâtiments agricoles, devront, par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux, s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les teintes des matériaux devront rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les constructions devront être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

► Dans les secteurs Nbg et Nbv

Pour être autorisée, toute construction et installation devra garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...).

Le règlement distingue :

- (§3) les interventions sur les constructions d'inspiration traditionnelle (restaurations, extensions, modifications, interventions sur les bâtiments patrimoniaux),
- (§4) les constructions nouvelles et les interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle ainsi que les annexes dans les secteurs habités,
- (§5) les constructions à usage d'activité agricole,
- (§6) les installations de performance énergétique,
- (§7) les clôtures.



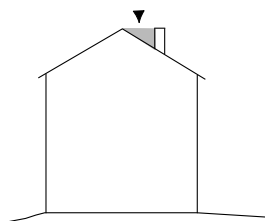
3) **Dispositions particulières à la restauration, à l'extension ou la modification des constructions d'inspiration traditionnelle et de bâtiments patrimoniaux**

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

► **Cas particulier des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et paysager identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme**

- Ces bâtiments caractéristiques d'une typologie locale seront restaurés en harmonie avec la construction d'origine (mêmes matériaux, mêmes teintes).
- Les bâtiments seront restaurés avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes, ainsi que dans le respect de leurs volumes initiaux.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté ou si les remplissages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire, ils seront enduits.
- Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (voir schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Triangle d'intégration



► **Restauration, extension et modification des constructions d'inspiration traditionnelle**

- Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).
- Les bâtiments seront restaurés avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes, ainsi que dans le respect de leurs volumes initiaux.
- Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).
- Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté ou si les remplissages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire, ils seront enduits.

► **Extensions contemporaines particulières**



- Des extensions plus contemporaines (constructions avec toits-terrasses, toitures et / ou murs végétalisés, ...) pourront être autorisées au cas par cas à conditions qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé, qu'elles répondent à des objectifs de performance environnementale et qu'elles s'intègrent dans leur environnement.
- Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

4) **Dispositions particulières aux constructions nouvelles, aux interventions sur les constructions d'architecture non traditionnelle et aux constructions annexes (y compris locaux sanitaires ou techniques)**

► **Couvertures, toitures**

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal, romanes ou en tuiles ou de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles. L'usage du noir et de couleurs sombres est proscrit.
- *Dans les périmètres de protection des immeubles Monuments historiques*, les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou en tuiles de même aspect de forme et de teinte que celui des tuiles traditionnelles (se référer à la palette des teintes du SDAP31 annexé au règlement. La pente sera de 30 à 35 centimètres par mètre.
- Les toitures terrasses et mono-pentes partielles sont admises sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières dont l'aspect s'inscrit en harmonie avec la construction.

► **Façades**

- Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. Les baguettes d'angle sont interdites.
- En cas de façades composites, le parti architectural privilégiera la sobriété et le recours à un nombre restreint de styles différents.

► **Ouvertures et menuiseries (en façade et toitures)**

- L'ordonnancement des ouvertures respectera celui des constructions anciennes limitrophes.
- Les fenêtres de toit (velux, ...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.
- Les encadrements et appuis des ouvertures seront créés de façon similaire aux percements des constructions anciennes limitrophes.
- Les volets, portes et menuiseries seront préférentiellement en bois et peints (lasure interdite). Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.
- Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.



- Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...).
- Le PVC est interdit pour les ouvrages de zinguerie.

► **Dispositions particulières aux bâtiments annexes**

- Les bâtiments annexes à la construction principale (c'est-à-dire toute dépendance à une construction principale existante) doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions identiques). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale dont l'architecture s'inscrit en rupture de celle du bâtiment principal seront implantés de manière à être non visibles depuis le domaine public.

5) **Dispositions particulières aux bâtiments à usage d'activités agricoles et aux équipements d'intérêt collectif**

Néant en sus des dispositions générales.

6) **Dispositions particulières aux dispositifs d'amélioration de la performance énergétique**

► **Capteurs solaires**

- Les capteurs solaires sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne insertion paysagère : ils doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison.

► **Eoliennes**

- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

7) **Dispositions particulières aux clôtures**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques.
- En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) **Dispositions générales**

► **Dans l'ensemble de la zone N :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.



Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public du lac de Laragou à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public du Zouzou Parc à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage et que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

► **Dans le seul secteur Ns :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

2) Dispositions particulières

Pour le stationnement des 4 roues ou plus, la superficie à prendre en compte est de 25 m² (mètres carrés) par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 mètres x 2,50 mètres. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

► **Pour les habitations existantes et en cas de changement de destination**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus 1 place de stationnement par logement ou tranche de 60 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

► **Pour les autres constructions**

Il est imposé, pour assurer le stationnement des 4 roues ou plus 1 place de stationnement par logement ou tranche de 100 m² (mètres carrés) de surface de plancher.

Il est exigé pour satisfaire au stationnement des 2 roues (bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5 m² (mètres carrés) par place à raison de 2 places pour 100 m² de surface de plancher.

**ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L.113-1 et R.130-1 et suivants.

2) Espaces libres, plantations et espaces verts à valoriser au titre de la Loi Paysages

Les plantations existantes mettant en valeur les sites identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Dans le secteur Ns, tout arbre arraché devra être compensé par 2 arbres replantés.

Des plantations supplémentaires pourront être mises en place afin de mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux.

Des ouvertures utiles à la valorisation de perspectives focalisées sur les bâtiments patrimoniaux pourront être créées et aménagées sous forme d'espaces libres paysagés.

3) Autres plantations existantes

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 mètres au droit des lignes à 2 x 400 kV, 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225 kV, 50 mètres au droit des lignes à 225 kV, 40 mètres au droit des lignes à 2 x 63 kV et 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

4) Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Les principes de végétalisation doivent être compatibles avec ceux prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU).

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées et devront faire l'objet d'un aménagement à dominante végétale en quantité et en qualité. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces non-bâties, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

5) Gestion des abords des cours d'eau

Une bande d'espace vert ou libre de toute construction sera aménagée en bordure des ruisseaux sur une profondeur de 10 mètres minimum mesurée depuis le haut des berges, afin de permettre l'épandage des crues.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions de l'article N11 réglementant l'intégration paysagère constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

1) Isolation par l'extérieur

- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierres) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 centimètres maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- La végétalisation des façades et des toitures est autorisée sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

2) Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude

- L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Principes bioclimatiques

► Apports solaires

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.
- L'orientation Sud des constructions est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.
- Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord-Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.
- Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.
- La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

► Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

4) Gestion de la ressource en eau

- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

5) Eclairage des espaces verts, des parkings et voiries

- L'éclairage devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.



6) **Espaces destinés à la gestion des déchets**

- Des espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public. Ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité.
- Ils devront être bien intégrés dans le site.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

► **Dans le seul secteur Ns :**

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit).

► **Dans le reste de la zone N :**

Non réglementé.



ANNEXE : GUIDE DES MATERIAUX ET DES TEINTES DU MIDI TOULOUSAIN (SDAP31)

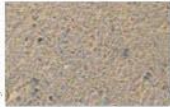
"Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (SDAP31) a élaboré une palette des matériaux et des teintes à l'attention de tous les acteurs de la construction et de la réhabilitation, pour leur délivrer en amont des demandes de travaux à instruire, une information sur le choix de matériaux et de couleur. La mise en place de cette palette s'appuie sur un travail d'analyses et de repérages réalisés dans l'ensemble du département, secteur par secteur, en s'intéressant au bâti ancien, aussi bien rural qu'urbain. Les matériaux et les teintes ont été sélectionnés à partir d'un échantillonnage architectural existant et caractéristique du secteur, de telle façon qu'ils puissent donner une indication de composition et de teinte selon le bâti concerné."

SDAP31



PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux <i>finition brossée</i>	Enduits à la chaux <i>finition lissée</i>	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>ocre clair</i>	 <i>T beige clair 1005-Y20R</i>
 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>ocre roux</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>ocre jaune</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	 <i>sable rose et jaune</i>	 <i>sable rose et jaune</i>	 <i>ocre orangé</i>	 <i>T paille 2030-Y10R</i>
	 <i>grès de Furne</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>ocre rouge</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
					 <i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (NCS).

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



PALETTE DES TEINTES					MIDI-TOULOUSAIN				
LAMBREQUINS METAL, GRILLES		VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS			PORTES D'ENTREE ET GARAGES			LAMBREQUINS METAL, GRILLES	
FENETRES									
Gamme des ocres jaunes									
Gamme des verts jaunes									
Gamme des bleus									
Gamme des rouges foncés									

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

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