

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLARAC

PIECE 4 : REGLEMENT ECRIT

ARTELIA REGION SUD-OUEST
AGENCE DE PAU

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



SOMMAIRE

Dispositions générales	1
Lexique	9
Palettes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne	19
Dispositions applicables à chaque zone	23
Zones U	25
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 27
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 29
Section 3	Equipements et réseaux _____ 37
Zones Uy	39
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 41
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 43
Section 3	Equipements et réseaux _____ 46
Zones UX	47
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 49
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____ 50
Section 3	Equipements et réseaux _____ 54
Zones Upv	57
Section 4	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __ 59

Section 5 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	60
Section 6	Equipements et réseaux	63
Zones AU		65
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	67
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	69
Section 3	Equipements et réseaux	76
Zones A		79
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	81
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	83
Section 3	Equipements et réseaux	89
ZONES N		91
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	93
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	96
Section 3	Equipements et réseaux	102

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

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

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

Autres législations

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

Servitudes d'utilité publiques

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

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

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

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

Edification des clôtures

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

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

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

Travaux sur bâti existant

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

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

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

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

ARTICLE 5 : DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS :

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

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

ARTICLE 7 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

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

ARTICLE 8 : RISQUE INONDATION

Dans les secteurs concernés par un risque inondation connu (cf. report de la carte informative des zones inondables sur le règlement graphique du PLU), il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire la création de nouveaux campings,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme carrée,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront (en fonction des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone) :

- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau de refuge adapté). En l'absence de cote PHEC, le premier plancher sera situé à +2,50m au-dessus du terrain naturel.
- En aléa faible à moyen, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau de refuge adapté). En l'absence de cote PHEC, le premier plancher sera situé à + 1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

ARTICLE 9 : PPR « SECHERESSE »

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

LEXIQUE

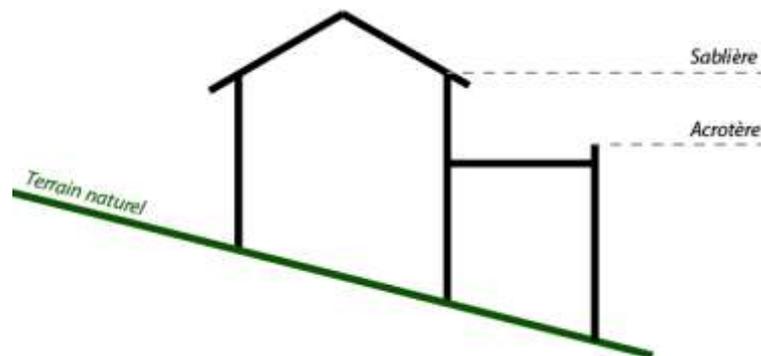
LEXIQUE

LEXIQUE

LEXIQUE

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

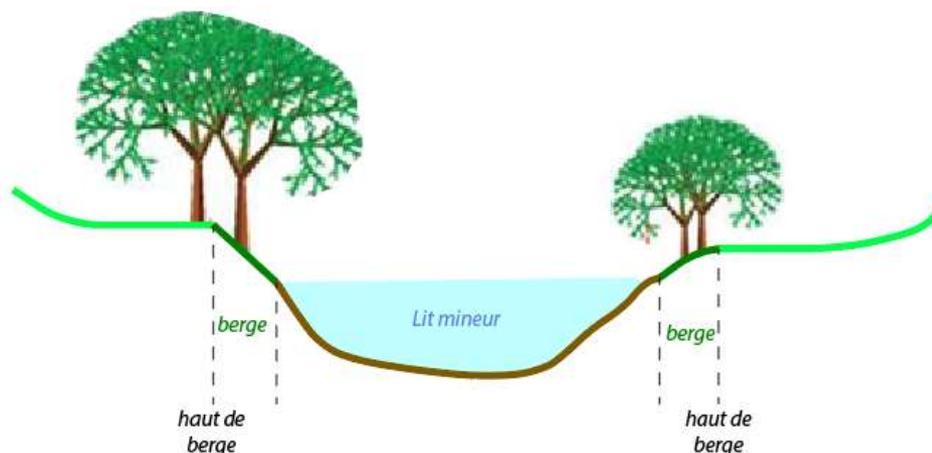
Acrotère : Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut être accolée à la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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



LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEXIQUE

Terrain d'assiette du projet



Exemple d'application de la règle de dérogation lorsque le coefficient de pleine terre à la date d'approbation du PLU est inférieur à celui fixé au présent PLU.

Ex : coefficient de pleine terre fixé à 30% en zone Ua

Coefficient de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU : 25%

Coefficient de pleine terre autorisé : 25% - 5% = 20% du terrain d'assiette du projet devra être maintenu en pleine terre.

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

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

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

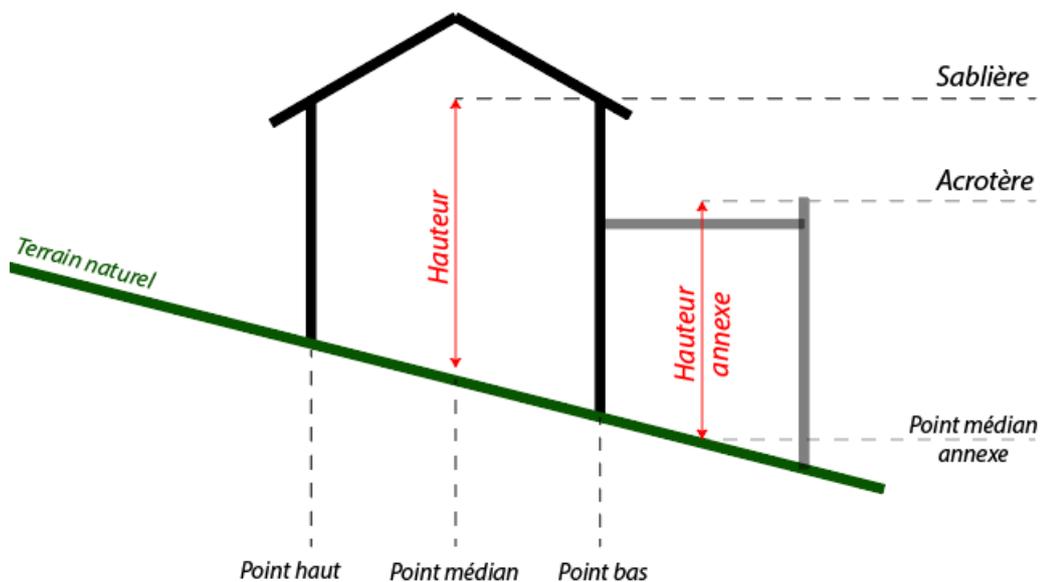
LEXIQUE

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

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

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

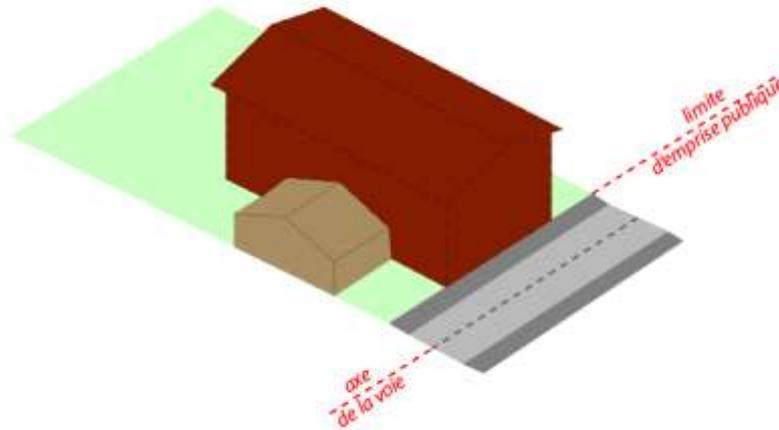
- **Hauteur à la sablière ou à l'acrotère** : Le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



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

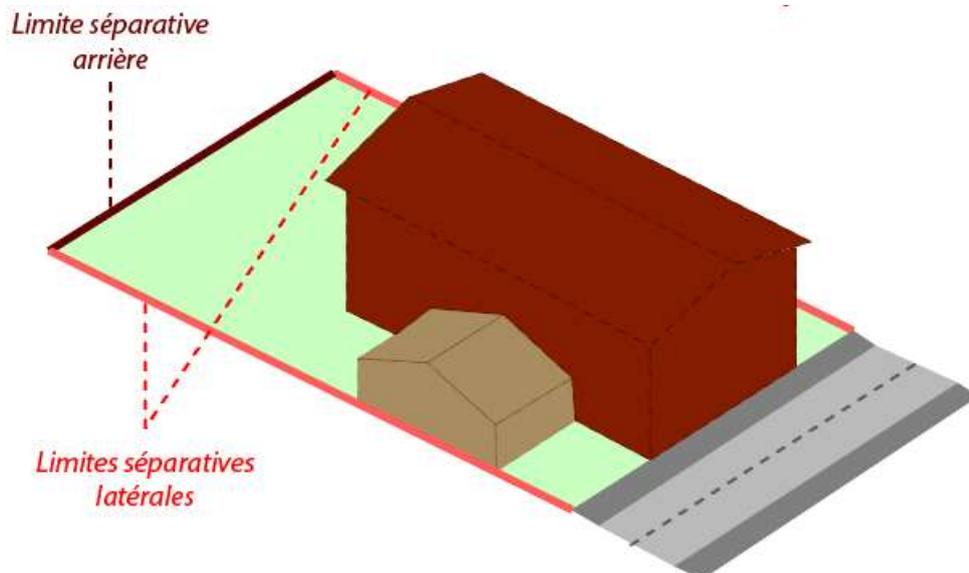
Limite d'emprise publique : La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

LEXIQUE



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

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



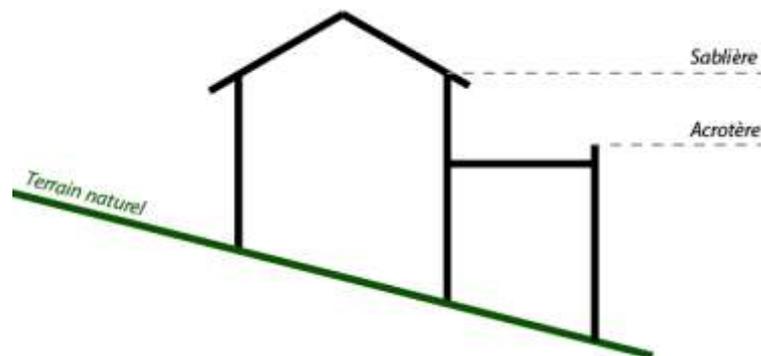
Opération d'aménagement d'ensemble : Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

LEXIQUE

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

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

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



Sol naturel (ou terrain naturel) : Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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

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

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

LEXIQUE

Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

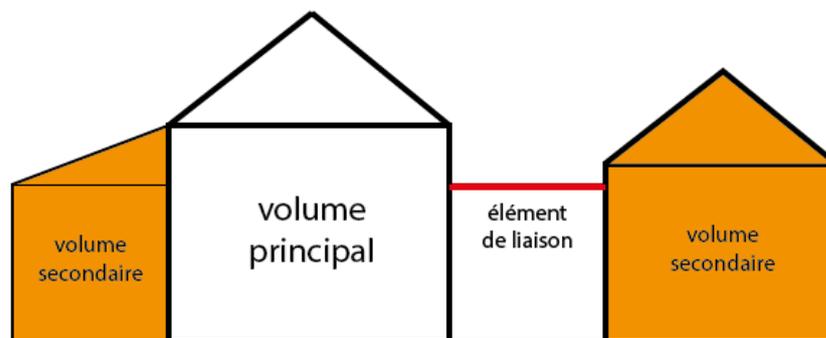
Voie : la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses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

Volumes et éléments de liaison

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

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

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



LEXIQUE

PALETTES

PALETTES DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE HAUTE GARONNE

PALETTES

PALETTES

PALETTE DES MATERIAUX

COMMINGES

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
terre rouge	gris de Laffite-Daprin	Enduit blanc / Enduit gris sable gris et blanc	terre clair	C gris clair * 1500-N / C terre clair * 2005-1500
terre rouge	gris de Laffite-Daprin	sable jaune	terre jaune foncé	C beige clair * 1600-1500 / C terre * 3000-1500
terre rouge	rouge rosé rouge	sable gris et rose	rose	C terre rouge clair * 1620-1500 / C rouge rose foncé * 2015-1500
terre rouge rosée	gris de Faurac	sable rose et jaune	gris rose	C gris rose clair * 2000-X / C rose * 3000-6700
ardoise de Pyrene	calcaire de Babine	sable gris	gris bleu	C gris bleu clair * 1300-0 / C bleu * 3000-8000

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

PALETTES



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

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONES U

ZONES U

La zone Ua correspond au bourg implanté sur la terrasse de la Garonne et ses extensions.

La zone Ub correspond au quartier Spehis qui s'est développé sur la ligne de crête au Nord du territoire communal.

ZONES U

ZONES U**SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS
DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

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

ZONES U

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

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau (non compris les lacs) mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales.

ZONES U

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cf. lexique

L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet en zone Ua,
- 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet en zone Ub.

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cf. lexique

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 9 mètres à la sablière ou à l'acrotère en zone Ua,
- 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère en zone Ub.

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

ZONES U

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantations des constructions le long de la RD817

Toute construction à destination d'habitation devra être implantée avec un recul minimal de 35 mètres de l'axe de la RD817.

Pour toutes autres constructions, ce recul sera de 25 mètres minimum de l'axe de la RD817.

Les extensions et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de la limite d'emprise de la RD 817 inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Implantations des constructions le long de la RD92

Toute construction devra être implantée avec un recul minimal de 6 mètres de la limite d'emprise de la RD92.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 m qui pourront être implantées à l'alignement ou dans la bande de recul de 0 à 6 m.

Implantations des constructions en limite des autres voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée :

- Soit à l'alignement de la voie publique, ou privée, existante, à créer ou à modifier,
- Soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier,
- Soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 3 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

ZONES U

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives communes à la zone agricole.

Concernant les autres limites séparatives, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour :
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 m,
 - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 4 m,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les piscines, avec un minimum de 2m de recul.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

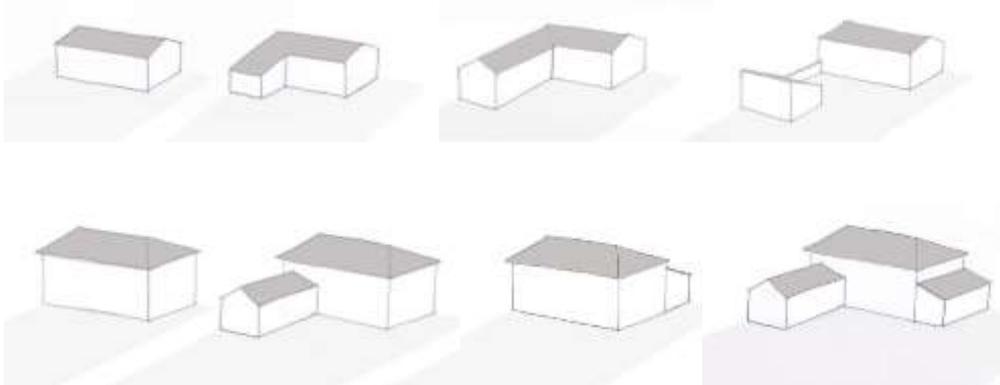
➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

VOLUMETRIES

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Comminges.

Principes de combinaisons possibles :



ZONES U

FAÇADES ET MENUISERIES

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

Les couleurs des façades et des menuiseries doivent respecter une des couleurs de la palette des matériaux ou de la palette des teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. Les façades et les menuiseries en bois pourront être peintes ou laissées naturelles.

La couleur blanche est autorisée uniquement pour les menuiseries.

➤ **TOITURES**

Toitures en pente

La composition générale de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les pentes des toits devront être comprises entre 25 et 35%.

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

Toutefois :

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

Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées :

- À condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Pour les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Pour les annexes.

➤ **CLOTURES**

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

ZONES U

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou en galets,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

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

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.

Clôtures implantées en zone inondable

Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ZONES U

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMEABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES

Cf. lexique

En zone Ua, 30% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 20%.

En zone Ub, 40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 30%.

➤ OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Dispositions spécifiques aux boisements et linéaires boisés identifiés au plan de règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

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

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

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

➤ OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

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

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

ZONES U

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

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

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements	⇒ deux places par logement.
Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements	⇒ deux places par logement <i>et</i> ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). <i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	une place par logement
Constructions à usage d'hébergement	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).

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

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

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

ZONES U

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher ou de 10 logements à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par 50m² de surface de plancher de bureau.

ZONES U

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès direct sur la RD817 est interdit.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

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

➤ **EAUX USEES**

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

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux doivent être enterrés.

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

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

ZONES U

ZONES UY

ZONES UY

La zone Uy correspond au site d'implantation du SIVOM.

ZONES UY

ZONES UY**SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS
DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

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

ZONES UY

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

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau (non compris les lacs) mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales.

ZONES UY

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m à la sablière ou à l'acrotère excepté raisons techniques dûment justifiées.

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

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier,

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ZONES UY

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

FAÇADES

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

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

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

➤ CLOTURES

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

Les clôtures implantées seront composées :

- Soit d'un grillage, doublé ou non, d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.

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

Clôtures implantées en zone inondable

Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

ZONES UY

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions spécifiques aux boisements et linéaires boisés identifiés au plan de règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

ZONES UY

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

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

➤ **EAUX USEES**

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

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux doivent être enterrés.

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

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

ZONES UX

ZONES UX

La zone comprend deux secteurs :

- *Un secteur UXc correspondant au site de concassage et de stockage de matériaux.*
- *Un secteur UXd correspondant au secteur dédié au stockage de résidus de bois du SIVOM.*

ZONES UX

ZONES UX

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres des cours d'eau (non compris les lacs) mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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

Sont autorisées les affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussement des sols liés et nécessaires aux activités existantes.
- Dans le secteur UXc, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Dans le secteur UXd, les constructions, ouvrages et installations techniques destinés au stockage et à gestion des déchets

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique :

- Les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales.

ZONES UX

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UXc, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UXd, l'emprise au sol ne pourra excéder 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cf. lexique

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m à la sablière ou à l'acrotère excepté raisons techniques dûment justifiées.

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

ZONES UX

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (hors constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif) devront être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de l'A64 excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public,
- 35 m minimum pour les habitations et 25 m minimum pour les autres constructions de l'axe de la RD817,
- 10 m minimum de la limite d'emprise des autres routes départementales,
- 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

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

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

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

FAÇADES

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

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

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

➤ CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

ZONES UX

Les clôtures implantées seront composées :

- Soit d'un grillage, doublé ou non, d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.

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

Clôtures implantées en zone inondable

Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Dispositions spécifiques aux boisements et linéaires boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

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

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

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

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

ZONES UX

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

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

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

ZONES UX

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

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

➤ **EAUX USEES**

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

➤ **EAUX PLUVIALES**

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

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

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

ZONES UX

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

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux doivent être enterrés.

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

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

ZONES UX

ZONES Upv

ZONES Upv

La zone Upv correspond au site d'implantation du parc photovoltaïque.

ZONES Upv

ZONES Upv

SECTION 4 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute nouvelle construction à moins de 10 mètres des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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

Sont autorisées les affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques destinés à la production et à l'exploitation d'énergies renouvelables,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONES Upv

SECTION 5 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. lexique

La hauteur des panneaux photovoltaïques sera limitée à 3m.

La hauteur des autres constructions (hors panneaux) ne pourra excéder une hauteur totale de 5 m excepté raisons techniques dûment justifiées.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un recul de :

- 10 m minimum de la limite d'emprise des routes départementales,
- 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

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

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

ZONES Upv

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

FAÇADES

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

Les couleurs de revêtement de façade des constructions (hors panneaux photovoltaïques) devront être dans des tons mats et non réfléchissants.

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

➤ CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Les clôtures implantées seront composées :

- Soit d'un grillage, doublé ou non, d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

ZONES Upv

Dispositions spécifiques aux boisements et linéaires boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

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

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

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

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

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

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

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

ZONES Upv

SECTION 6 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

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

➤ **EAUX USEES**

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

➤ **EAUX PLUVIALES**

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

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

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

ZONES Upv

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

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux doivent être enterrés.

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

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

ZONES AU

ZONES AU

La zone AU délimite des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement.

ZONES AU

ZONES AU**SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS
DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées que sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

ZONES AU

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

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 6 mètres des cours d'eau (non compris les lacs) mesuré depuis le haut de talus de la berge.

ZONES AU

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cf. lexique

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cf. lexique

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

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

ZONES AU

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- Soit à l'alignement de la voie publique, ou privée, existante, à créer ou à modifier,
- Soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier,
- Soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 3 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives communes à la zone agricole.

Concernant les autres limites séparatives, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour :
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 m,
 - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 4 m,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les piscines, avec un minimum de 2m de recul.

ZONES AU

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

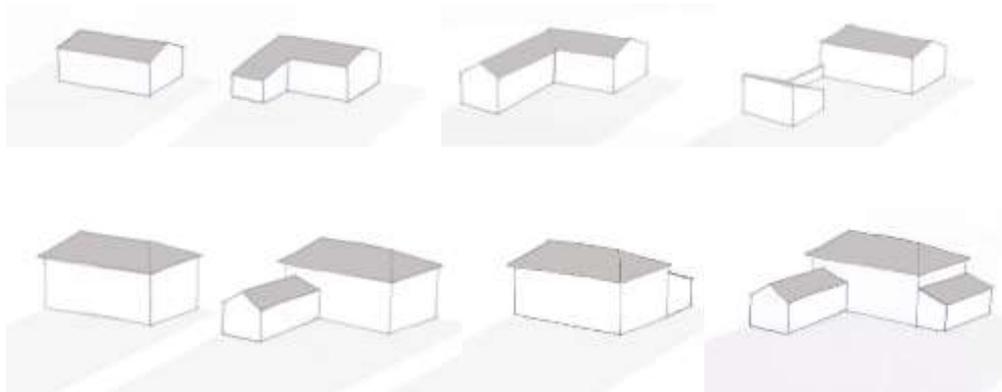
➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

VOLUMETRIES

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Comminges.

Principes de combinaisons possibles :



FAÇADES ET MENUISERIES

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

Les couleurs des façades et des menuiseries doivent respecter une des couleurs de la palette des matériaux ou de la palette des teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. Les façades et les menuiseries en bois pourront être peintes ou laissées naturelles.

La couleur blanche est autorisée uniquement pour les menuiseries.

➤ TOITURES

Toitures en pente

La composition générale de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

ZONES AU

Les pentes des toits devront être comprises entre 25 et 35%.

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

Toutefois :

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

Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées :

- À condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Pour les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Pour les annexes.

➤ **CLOTURES**

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou en galets,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

ZONES AU

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

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

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Cf. lexique

30% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

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

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

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

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

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

ZONES AU

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

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

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

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

Le nombre de places exigé pour les constructions à destination d'habitation est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements	⇒ deux places par logement.
Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements	⇒ deux places par logement <i>et</i> ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). <i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	une place par logement
Constructions à usage d'hébergement	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).

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

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

ZONES AU

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher ou de 10 logements à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par 50m² de surface de plancher de bureau.

ZONES AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

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

➤ **EAUX USEES**

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

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux doivent être enterrés.

ZONES AU

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

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

ZONES AU

ZONES A

ZONES A

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

Il est distingué un secteur Ace correspondant aux secteurs à vocation agricole présentant des enjeux en terme de biodiversité.

ZONES A

ZONES A

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute nouvelle construction à moins de 10 mètres des cours d'eau mesurés depuis le haut de talus de la berge.
- **Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique en aléa fort**, toute construction ou usage ou affectation des sols à l'exception des infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics;

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

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Dans le secteur Ace, seuls sont autorisées les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ZONES A

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique :

- ***Dans les zones considérées en aléa fort et faible à moyen***, sont interdits la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou le secteur, ainsi que toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours,
- ***Dans les zones considérées en aléa faible à moyen***, sont autorisées sous condition :
 - Les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication) ;
 - Les nouvelles constructions et les extensions des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales.

ZONES A

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ **EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique en aléa faible à moyen, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale pour les constructions d'habitation (construction d'habitation existante + extension projetée).

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

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

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

➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

cf. Lexique

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7m à la sablière ou à l'acrotère.

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

ZONES A

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

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

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (hors constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif) devront être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de l'A64 excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public et les bâtiments d'exploitation agricole. Dans le cas de constructions à destination agricole, le recul fixé est de 25 m minimum de l'axe de l'A64,
- 35 m minimum pour les habitations et 25 m minimum pour les autres constructions de l'axe de la RD817,
- 10 m minimum de la limite d'emprise des autres routes départementales,
- 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

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

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

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ZONES A

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

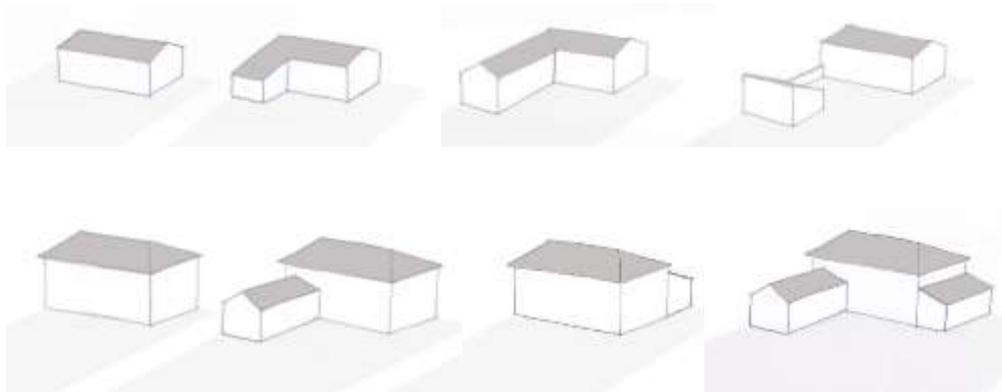
CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

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

VOLUMETRIES

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Comminges.

Principes de combinaisons possibles :



FAÇADES ET MENUISERIES

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

Les couleurs des façades et des menuiseries doivent respecter une des couleurs de la palette des matériaux ou de la palette des teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. Les façades et les menuiseries en bois pourront être peintes ou laissées naturelles.

La couleur blanche est autorisée uniquement pour les menuiseries.

➤ TOITURES

Toitures en pente

La composition générale de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les pentes des toits devront être comprises entre 25 et 35%.

ZONES A

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

Toutefois :

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

Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées :

- À condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Pour les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Pour les annexes.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

FAÇADES

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

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

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

COUVERTURES

Les toitures seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 1/3 – 2/3.

➤ CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Les clôtures implantées seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.

ZONES A

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

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

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Cf. lexique

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 30%.

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Dispositions spécifiques aux boisements et linéaires boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

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

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

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

ZONES A

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

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

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

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES A

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

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

➤ **EAUX USEES**

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

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux doivent être enterrés.

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

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

ZONES A

ZONES N

Sont classés en zone naturelle (N), les secteurs de la commune, équipés ou non et pouvant accueillir des constructions à destination d'habitation, à protéger en raison :

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

Elle comprend :

- *Un secteur Nce correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique et de biodiversité,*
- *Un secteur NI correspondant à un secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs,*
- *Un secteur Na correspondant au secteur de l'aérodrome,*
- *Un secteur Ne correspondant au secteur d'équipements relatifs à l'autoroute A64,*
- *Un secteur Nt correspondant à un secteur dédié aux hébergements touristiques et leurs annexes.*

ZONES N

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute nouvelle construction à moins de 10 mètres des cours d'eau (non compris les lacs) mesuré depuis le haut de talus de la berge.
- **Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique en *aléa fort***, toute construction ou usage ou affectation des sols à l'exception des infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics.

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

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole en zone N,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONES N

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

Dans le secteur NI :

- Les constructions, usage et affectations des sols à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- ***Dans les secteurs inondable d'aléa faible à moyen***, sont autorisées les extensions des bâtiments de sports et de loisirs et les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives.

Dans le secteur Na :

- Les constructions, usage et affectations des sols nécessaires ou en lien avec les activités existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ne :

- Les constructions, usage et affectations des sols nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nt :

- Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires à la sous-destination « autres hébergements touristiques. »

Dans le secteur Nce, seuls sont autorisés :

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

Dans le secteur « zones humides » identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique :

- ***Dans les zones considérées en aléa fort et faible à moyen***, sont interdits la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou le secteur, ainsi que toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours,

ZONES N

- ***Dans les zones considérées en aléa faible à moyen***, sont autorisées sous condition :
 - Les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication) ;
- Les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales.

ZONES N**SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE,
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE
ET PAYSAGERE**

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

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

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique en aléa faible à moyen, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale pour les constructions d'habitation (construction d'habitation existante + extension projetée).

EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION OU D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE ET DE LEURS ANNEXES HORS ZONES INONDABLE

	Zone N	Secteur Nt
Extension des constructions à destination d'habitation et d'hébergement touristique	Extensions des constructions à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée)	Extensions des constructions à destination d'hébergement touristique existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol totale (construction existante et extension projetée)
Annexes aux constructions d'habitation ou d'hébergement touristique	Emprise au sol limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 40 m² de surface de bassin pour la piscine, • 30 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées par rapport à la date d'approbation du PLU (hors piscine). 	Emprise au sol limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 40 m² de surface de bassin pour la piscine, • 30 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées par rapport à la date d'approbation du PLU (hors piscine).

ZONES N

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

Zone concernée	Emprise au sol maximale des constructions (existantes et projetées)
NI	Emprise au sol des constructions limitée à 2000m ²
Na	L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 10% de la superficie de la zone
Ne	L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 5% de la superficie de la zone

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

cf. Lexique

La hauteur des constructions à destination d'habitation et d'hébergement touristique ne pourra excéder 7m à la sablière ou à l'acrotère.

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

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 15 m à la sablière ou à l'acrotère excepté raisons techniques dûment justifiées.

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

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (hors constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif) devront être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de l'A64 excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public,
- 35 m minimum pour les habitations et 25 m minimum pour les autres constructions de l'axe de la RD817,
- 10 m minimum de la limite d'emprise des autres routes départementales,
- 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

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

ZONES N

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

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

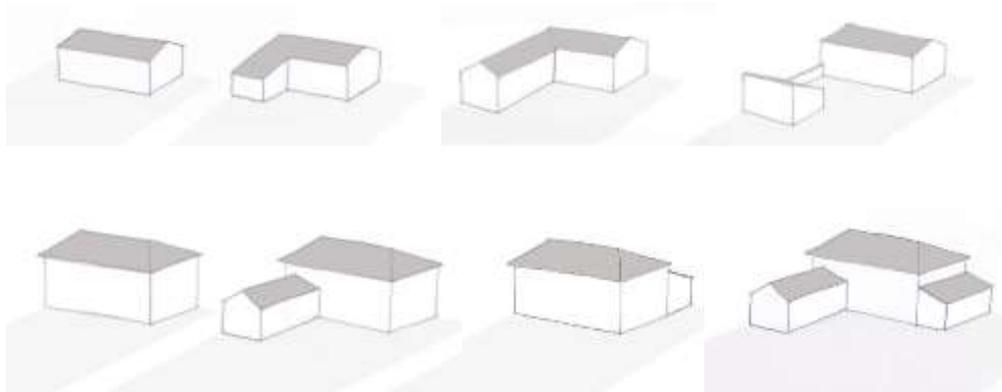
CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE ET LEURS ANNEXES

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

VOLUMETRIES

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Comminges.

Principes de combinaisons possibles :



FAÇADES ET MENUISERIES

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

Les couleurs des façades et des menuiseries doivent respecter une des couleurs de la palette des matériaux ou de la palette des teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. Les façades et les menuiseries en bois pourront être peintes ou laissées naturelles.

ZONES N

La couleur blanche est autorisée uniquement pour les menuiseries.

➤ TOITURES

Toitures en pente

La composition générale de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les pentes des toits devront être comprises entre 25 et 35%.

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

Toutefois :

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

Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées :

- À condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- Pour les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Pour les annexes.

DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

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

➤ CLOTURES

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

ZONES N

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Les clôtures implantées seront composées :

- Soit d'un grillage, doublé ou non, d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.

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

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

Clôtures implantées en zone inondable

Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Cf. lexique

Pour les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique et leurs annexes, 40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 30%.

ZONES N

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Dispositions spécifiques aux boisements et linéaires boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

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

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

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

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

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

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

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins de la construction.

ZONES N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

➤ **EAU POTABLE**

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

➤ **Eaux USEES**

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

➤ **Eaux PLUVIALES**

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

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

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

ZONES N

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

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux doivent être enterrés.

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

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