

HAUTE-GARONNE GRENADE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS**

**06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com**

RÉVISION DU PLU

Arrêtée le :

Approuvée le :

**RÈGLEMENT
PIÈCE ÉCRITE**

Version 19 02 2025

4.1

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
EFFETS DU PLU	3
ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE	5
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU	7
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (DéFINITIONS)	11
ZONE U	13
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	13
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	19
ZONE Uéco	27
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	27
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	30
SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	33
ZONE Ueq	35
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	35
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	38
SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	40
ZONE AU	42
SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	42
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	46
SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	51
ZONE AUeco	53
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	53
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	56
SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	59
ZONE A	61
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	61

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	67
SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	72
ZONE N	73
SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	77
SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX	80
ANNEXES	81
LEXIQUE.....	82

EFFETS DU PLU

1. CHAMP D'APPLICATION

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

Avertissement : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU. En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

2. RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques, qu'ils soient exécutés par une personne publique ou privée, et qu'ils soient soumis à autorisation, à déclaration ou dispensés de toute formalité.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Seules les constructions et travaux dispensés de toute formalité uniquement en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés, et mentionnées à l'article R*.421-5 du Code de l'Urbanisme (L.421-8, L.421-5b) peuvent ne pas être conformes aux présentes règles d'urbanisme.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3).

4. DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'Urbanisme (articles L.152-4 à L.152-5-2).

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

**voir lexique en annexe*

1. AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme (desserte insuffisante par les réseaux) ;
- les articles suivants du Règlement National d'Urbanisme : R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (archéologie), L.111-19 à 21 et R.119-25 (stationnement), R.111-26 (préoccupations d'environnement), R.111-27 (caractère ou intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales) ;
- les articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme en dehors des zones d'études définies par le PLU (route à grande circulation) ;
- l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme (voies spécialisées) ;
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - Les zones d'aménagement différées*
 - Le droit de préemption urbain*
 - Les zones d'aménagement concerté*
 - Les périmètres sensibles*
 - Les périmètres de restauration immobilière*
 - Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres*
- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les constructions de tiers vis à vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles ;
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan.

ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE

1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite des zones urbaines (*U, Ueco*), des zones à urbaniser (*AU, AUeco*) et des zones agricoles, naturelles ou forestières (*A, N*).

Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs, identifiés par des indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature.

Chaque zone est dotée d'un règlement spécifique en plus des dispositions générales. S'il n'est rien précisé dans le règlement spécifique d'une zone, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent. De même, lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, les dispositions prescrites par l'article s'appliquent à la totalité de la zone et de ses secteurs.

Le PLU délimite les zones suivantes :

U	Zone urbanisée équipée à vocation principale d'habitat : <ul style="list-style-type: none">- Le secteur UA correspond à la Bastide historique, au nord à la trame entre l'allée Sébastopol et la rue de l'abattoir, et au sud le double axe jusqu'au rond-point du 8 mai 1945, dans sa trame de type bastide- Le secteur UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente, situés dans la continuité directe du noyau historique. Quatre unités foncières stratégiques ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Un sous-secteur UBa correspond à deux ensembles d'immeubles collectifs situés en bordure de Save.- Le secteur UC correspond aux hameaux historiques de la commune (Saint-Caprais, Aubinels et Engarres) et aux quartiers agglomérés situés en rive gauche de la Save (Le Tourret et Guiraudis).
Ueco	Zone équipée à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales.
Ueq	Zone équipée à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics. Comprend un secteur Ueqa dédié à l'accueil des gens du voyage.
AU	Zone destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation dont l'ouverture à l'urbanisation se fera selon un échéancier défini. La zone comprend 6 secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe et AUarcheo.
AUeco	Zone à vocation d'activités économiques encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'ouverture à l'urbanisation peut se faire selon l'échéancier défini. La zone comprend 2 secteurs AUeco1, AUeco2.

A	Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur A : zone agricole ordinaire - Secteur Agrav : gravières en cours d'exploitation ou projetées - Secteur Apv : production d'énergie photovoltaïque - Secteur Atvb : zone agricole protégée au titre de l'environnement - STECAL Ache : défini pour permettre le maintien et le développement du centre hospitalier équin
N	Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...). La zone comprend : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur N : zone naturelle ordinaire - Secteur Np : protection des paysages de bord de première terrasse de Garonne - Secteur Ntvb : zone naturelle protégée strictement au titre de l'environnement - Secteur NI : secteurs liés aux loisirs

2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre I^{er} du titre IV du livre III du code forestier.

Sont autorisées sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 2 X 63 KV les abattages d'arbres et de branches se trouvant à proximité des conducteurs aériens, qui pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Article L323-4 du code de l'énergie).

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : OUVRAGES TECHNIQUES

Tous travaux à proximité des lignes électriques et des conduites de gaz nécessitent la consultation du service gestionnaire de la servitude au stade du projet.

Dans les secteurs boisés et les espaces boisés classés, pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 40 mètres au droit de la ligne à 2 X 63 KV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Article L323-4 du code de l'énergie).

Les gestionnaires des lignes électriques sont consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de permis d'aménager situés à moins de 100 mètres de ces réseaux.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

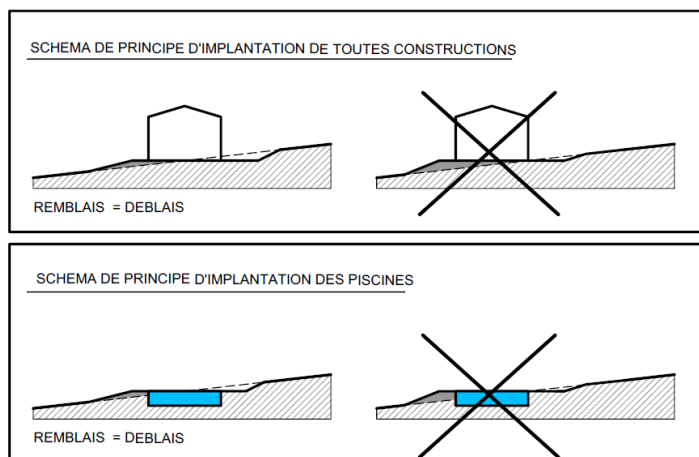
Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'urbanisme).

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de respecter les destinations autorisées dans la zone. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Toutes installations ou aménagements susceptibles de générer des nuisances sont implantées de la manière la moins impactante pour l'environnement et le voisinage.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains (remblais et déblais).



**voir lexique en annexe*

3. MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE POUR FAVORISER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT ET L'EXEMPLARITE ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article L.151-28 du CU, le règlement du PLU peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

4. ADAPTATIONS CONCERNANT LE BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet de régulariser ou d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui n'augmente pas cette non-conformité (ainsi la reconstruction d'un bâtiment existant peut s'implanter dans les mêmes conditions que l'existant).

5. RECONSTRUCTIONS À L'IDENTIQUE

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

6. RESTAURATIONS DE BÂTIMENTS

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-23 du Code de l'Urbanisme). Le bâtiment doit être repéré comme élément de paysage identifié dans le présent PLU (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

7. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS PARTICULIÈRES

Les dispositions du présent règlement ne concernent pas les occupations et utilisations des sols suivantes : les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

8. APPLICATION DES RÈGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

9. PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones couvertes par les servitudes AC1 (monument historique classé ou inscrit). Par délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2007, toutes les démolitions dans toute la commune sont soumises à permis de démolir.

10. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application de l'article R*.425-31 du Code de l'Urbanisme, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles **R.523-4, R.523-6 à R.523-8 du Code du Patrimoine** doivent être transmis au préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie d'Occitanie (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article **R.523-5 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.

11. RAPPEL CONCERNANT LES TERRAINS ENCLAVÉS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

**voir lexique en annexe*

12. STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité.

13. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans tous les cas de figure, se conformer aux prescriptions du zonage des eaux pluviales approuvé et du Règlement de Service des eaux pluviales de Réseau31 en vigueur.

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. **Le circuit d'instruction à suivre est celui qui est prévu dans l'article 29 du Règlement de Service de Réseau31 et il est nécessaire de prendre en compte les prescriptions du zonage pluvial approuvé.**

Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31. Le pétitionnaire devra privilégier des dispositifs de gestion par infiltration via des techniques issues de la « gestion intégrée des eaux pluviales ». En cas d'impossibilité d'infiltrer, attestée par une étude de sol, une gestion par stockage et restitution à débit régulé au réseau ou milieu superficiel sera autorisée. En outre, une demande d'examen préalable devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service).

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (DÉFINITIONS)

Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les PLU.

Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service avec accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtel : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Equipements d'intérêt	Autre hébergement touristique : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public, notamment les

*voir lexique en annexe

collectif et services publics	constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (Article R.151-29 du code de l'urbanisme).

**voir lexique en annexe*

ZONE U

Il s'agit d'une zone urbanisée équipée.

Une partie de cette zone est concernée par le PPRI (risque inondation) et doit se conformer au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Le secteur UA correspond à la Bastide historique, au nord à la trame entre l'allée Sébastopol et la rue de l'abattoir, et au sud le double axe jusqu'au rond-point du 8 mai 1945, dans sa trame de type bastide

Le secteur UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente, situés dans la continuité directe des noyaux historiques. Un sous-secteur UBa correspond à deux ensembles d'immeubles collectifs situés en bordure de Save.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées sur trois secteurs stratégiques identifiées par une trame sur les documents graphiques :

OAP 1 : RUE VILLARET JOYEUSE

OAP 2 : METAIRIE FOCH

OAP 4 : RUE DE LION

OAP 9 : RUE DES PYRENEES

Le secteur UC correspond aux hameaux historiques de la commune (Saint-Caprais, Aubinels et Engarres) et aux quartiers agglomérés situés en rive gauche de la Save (Le Turret et Guiraudis).

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexe du PLU.

Dans le secteur tramé « PPRI », les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous doivent respecter les prescriptions et interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites

Les extensions et annexes des constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (Éléments de Paysage Identifiés, EPI) sont autorisées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à la qualité paysagère du site. L'architecture d'origine est respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture) ;

Dans les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les boisements sont conservés et entretenus sauf raisons de sécurité dument justifiées.

**voir lexique en annexe*

ZONE U (habitat)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X UA, UC Autorisé pour les extensions ou mises aux normes des bâtiments existants et en activité à la date de la demande	X UB, UBa
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement dont extension et annexes, y compris piscine	X UBa UB pour les unités foncières de moins de 1500m ²	X UA Autorisés sauf entre l'allée de Sébastopol et l'impasse de Belfort jusqu'aux parcelles AW36, AW 37 et AW 38 comprises où seules les annexes et piscines sont autorisées. X UB Pour les unités foncières non bâties et en cas de division d'unités bâties de plus de 1500m ² , les nouvelles constructions à usage d'habitation se font selon une densité de 30 logements à l'hectare sous réserve d'impossibilité technique liées aux implantations existantes ou à la configuration de l'unité foncière, ou des accès X UC seuls sont autorisés : Les extensions sans création de logement ; Les annexes et piscines Les changements de destination sans création de logement	X UA Sont interdites les nouvelles constructions, sauf annexes et piscines, entre l'allée de Sébastopol et l'impasse de Belfort jusqu'aux parcelles AW36, AW 37 et AW 38 comprises. X UC Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ou soumis à condition
	Hébergement	X UA, UB, UBa		X UC

*voir lexique en annexe

ZONE U (habitat)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		<p>X UA Sauf exceptions ci-contre</p> <p>X UB Sauf exceptions ci-contre</p> <p>X UC Sauf exceptions ci-contre</p>	<p>X UA entre l'allée de Sébastopol et l'impasse de Belfort jusqu'aux parcelles AW36, AW 37 et AW 38 comprises.</p> <p>X UB : Pour les parcelles ou les unités foncières ayant une façade directe ou indirecte sur l'avenue du Président Kennedy et la route de Toulouse, en dehors des secteurs commerciaux identifiés sur les documents graphiques</p> <p>X UBa</p> <p>X UC Constructions neuves</p>

*voir lexique en annexe

ZONE U (habitat)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Restauration		<p>X UA</p> <p>X UB</p> <p>Pour les parcelles ou les unités foncières ayant une façade directe ou indirecte sur l'avenue du Président Kennedy et la route de Toulouse à l'intérieur des secteurs identifiés sur les documents graphiques</p>	<p>X UBa, UC</p> <p>X UB Pour les parcelles ou les unités foncières ayant une façade directe ou indirecte sur l'avenue du Président Kennedy et la route de Toulouse, en dehors des secteurs identifiés sur les documents graphiques</p>
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X UA, UB	<p>X UBa, UC</p> <p>Seulement dans le cadre de changement de destination ou dans des locaux existants à la date d'approbation du PLU</p>	
	Hôtel	X UA, UB		X UBa, UC
	Autre hébergement touristique		X UA	X UB, UBa et UC
	Cinéma		X UA, UB	X UBa, UC

**voir lexique en annexe*

ZONE U (habitat)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X UA, UB	X UC Seulement extensions et annexes des équipements existants	X UBa
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale	X UA, UB		X UBa, UC
	Salles d'art et de spectacles		X UA, UB, UBa	X UC
	Equipements sportifs		X UA, UB, UBa X UC Seulement dans le cadre de changement de destination	
	Lieux de culte		X UB	X UA, UBa, UC
	Autres équipements recevant du public		X UA, UB, UBa X UC Seulement extensions et annexes des équipements existants	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X UB, UC si lié à une activité existante sur la même unité foncière ou dans le cadre d'une surélévation d'un bâtiment d'activités existant	X UA, UBa, UC

*voir lexique en annexe

ZONE U (habitat)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Bureau	UA, UB, UBa	X UC Seulement dans le cadre de changement de destination	X UC Construction neuve
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol			X
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X

Mixité fonctionnelle

Zone UA : Dans les linéaires commerciaux repérés précisément sur les documents graphiques, les vitrines commerciales existantes sont conservées ou requalifiées le cas échéant, que le local soit, ou non en activité. Les changements de destination à vocation d'habitat sont interdits en rez-de-chaussée. Le changement d'enseigne est possible. La rénovation est possible. L'évolution en une nouvelle façade commerciale mieux adaptée à l'activité et à l'environnement est possible. La création de nouvelles activités commerciales est autorisée.

**voir lexique en annexe*

**SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE**

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles, sauf pour les équipements d'intérêt collectif, doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume que leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains.

1.1 Emprise au sol* des constructions

Secteur UA : L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 70% de l'unité foncière* sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. En cas d'emprise au sol des constructions existantes supérieure à 70%, aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée. Les piscines ne peuvent excéder 24 m² d'emprise au sol.

Secteurs UB, UBa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée.

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage non comprise, n'excède pas 32 m².

Secteur UC :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée.

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage non comprise, n'excède pas 32 m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* ou, en UA, depuis le niveau de l'espace public, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

La reconstruction de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone est admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

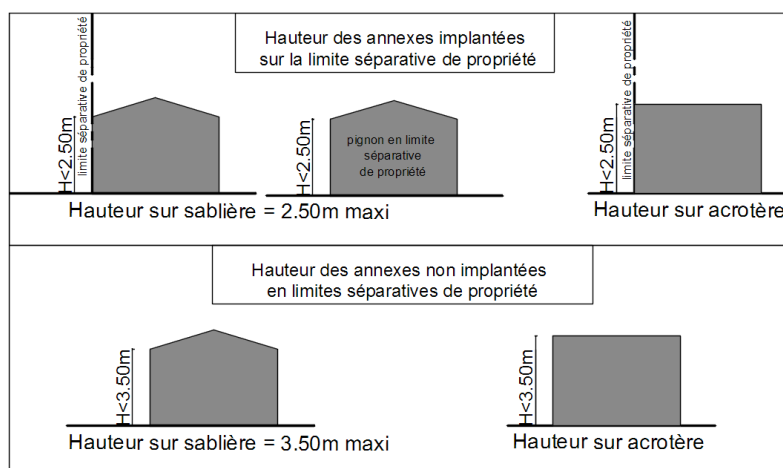
La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

La hauteur des bâtiments techniques liés au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

La hauteur des annexes* est limitée à :

- 2,5 mètres lorsque l'annexe est implantée sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- 3,5 mètres lorsque l'annexe n'est pas implantée en limite séparative.

**voir lexique en annexe*

**Secteur UA :**

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée plus combles, sans pouvoir excéder 9 mètres.

Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être acceptée.

Secteur UB :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée plus combles, sans pouvoir excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activité autorisées est limitée à 9 mètres.

Secteurs UBa

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 4 étages sur rez-de-chaussée, sans pouvoir excéder 15 mètres.

Secteur UC :

La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activité autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée plus combles, sans pouvoir excéder 7 mètres.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 mètres de la crête de berge du fossé.

Secteur UA : toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité est implantée à l'alignement de la voie publique. Les extensions ou reconstructions peuvent être effectuées selon le même recul que celui du bâtiment existant. Les annexes s'implantent librement.

Secteurs UB, UC :

Le long des Routes Départementales, toute construction ou installation nouvelle est implantée à 6 mètres minimum de l'emprise publique de la route. Cette distance est ramenée à 3 mètres pour les terrasses.

Le long des autres voies publiques, toute construction ou installation nouvelle est implantée à l'alignement de l'emprise publique de la voie ou jusqu'à 3 m de profondeur de cet alignement.

Secteur UBa : toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité est implantée à l'alignement de la voie publique ou dans la continuité du bâtiments existants. Les extensions ou reconstructions peuvent être effectuées selon le même recul que celui du bâtiment existant.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

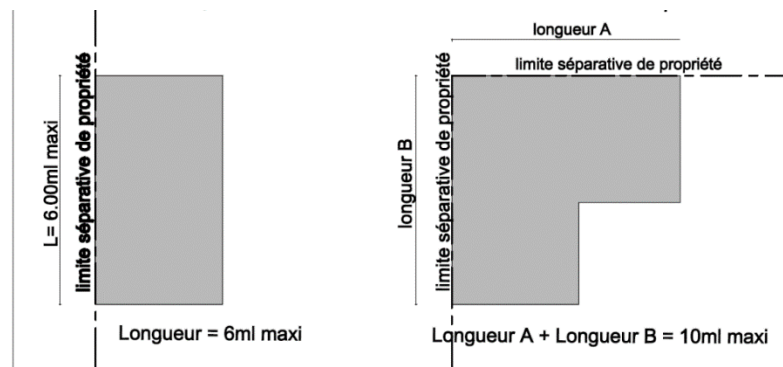
Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 m de la crête de berge du fossé.

Tous secteurs :

Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6 m d'un seul tenant sur une même limite séparative.

Une exception est faite s'il existe en limite sur le fond voisin une construction. Dans ce cas, un bâtiment de caractéristiques comparables (hauteur, volume, etc.) peut être édifié contre la construction existante.

Principe d'implantation des constructions annexes en limites séparatives



Si l'annexe ne s'implante pas en limite séparative, son implantation est libre.

Les piscines doivent se tenir à une distance minimale de la limite séparative (la mesure est prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

- **En secteur UA :** 1 mètre
- **Pour les autres secteurs :** 3 mètres

Secteur UA :

- **Dans une bande de 12 m de profondeur** comptée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle hors annexes et piscines doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, pour les unités foncières ayant une largeur de façade de 10 m au moins, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives.
- **Au-delà de la bande des 15 mètres**, toute construction nouvelle est interdite, sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics et les piscines.

Secteur UB : toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limites séparatives latérales,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

**voir lexique en annexe*

Secteurs UBa, UC : toute construction nouvelle doit être implantée :

- Pour les unités foncières de moins de 666 m² l'implantation se fera soit en limites séparatives latérales, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- Au sein des unités foncières de 666 m² et plus, les constructions sont implantées à au moins 6 m du périmètre de l'opération.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 L'adaptation au sol

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (*voir « dispositions générales »*).

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments est étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

2.2 Façades, matériaux et couleurs

Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements, corniches, etc.) se trouvant sur les façades, doivent être conservés.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

En secteur UA, pour les couleurs et matériaux, il faut s'inspirer de la palette de l'Unité Départementale Architecture et Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent document.

2.3 Les ouvertures

Les fenêtres de toit* sont autorisées, si elles participent de la composition du plan de la toiture.

Dans le secteur UA, elles doivent être composées avec les travées des façades et limitées à une travée.

En secteur UA, les ouvertures ont une proportion nettement verticale. Des exceptions peuvent intervenir dans le cas de réhabilitations de bâtiments anciens, ainsi que pour les portes de garages, vitrines de magasins, etc.

2.4 Les toitures

Les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

2.5 Les éléments rapportés

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles sont implantés au plus loin du voisinage et doivent être rendus non visibles depuis le domaine public.

2.6 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

Toute clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdite.

Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine, etc.) sont autorisés.

**voir lexique en annexe*

ZONE U (habitat)

Les murs-bahut* et les murs de clôture sont interdits en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N).

Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.

Dans le secteur UA :

Les murs d'enceinte existants donnant sur l'espace public ainsi que **les grilles, porches, portes et portails existants** doivent être conservés et restaurés si besoin. Ils servent de modèle, quand ils existent, pour une construction de clôture neuve. Des percements justifiés peuvent être autorisés.

Les clôtures neuves donnant sur l'espace public s'inspirent et reprennent les codes des murs existants de la bastide à savoir :

- des murs pleins enduits. L'enduit est à la chaux, identique à celui de la construction principale ;
- une hauteur de 1,2 mètre à 2,00 mètres maximum, sans redan ;
- des grilles à claire-voie* éventuelles en surplomb du mur, portent la hauteur de clôture à 2,00 mètres au total ;
- les portails et portillons sont peu ouvragés.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins (*voir en annexe la liste non exhaustive des espèces invasives*).

Dans les **secteurs tramés ou les bâtiments identifiés par un symbole** au titre des articles L.151-19 (*étoile*) et 23 (*cercle*) du Code de l'Urbanisme, les boisements sont conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration doit être dûment justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité). Les arbres susceptibles de mettre en danger les usagers et les biens peuvent être élagués, voire supprimés, sous réserve que le risque soit avéré. Ils doivent être remplacés par une essence adaptée.

Secteur UA : en dehors des secteurs tramés identifiés au titre des articles L.151-19, 20% de l'unité foncière ou l'existant si l'emprise au sol existante est supérieure à 70%.

Secteurs UB, UBa, UC : 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions doivent être perméables dont au moins 50% en pleine terre et le reste en surface écoaménagée.

Stationnement

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle ou encore à des raisons de sécurité.

*voir lexique en annexe

ZONE U (habitat)

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Le stationnement des véhicules PMR, électriques, hybrides et deux-roues doit être prévu selon la réglementation en vigueur.

Article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme : Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Les ombrières implantées sur les aires de stationnement de plus de 500m² doivent respecter les dispositions des articles L.111-19-1 et R111-25-1 et suivants du code de l'urbanisme et les dispositions à venir pour les aires de plus de 1500m².

Secteur UA :

Logement : 1 place minimum par logement en dehors des voies publiques. Les garages existants sont maintenus en garage.

Autres constructions autorisées : non réglementé

Secteurs UB :

Logement individuel : 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.

Logements collectifs ou intermédiaires : aires de stationnements collectifs dimensionnées sur la base de 1 place minimum par petit logement (T1/T2) et au moins 2 places pour les autres logements. Pour les opérations de 5 logements et plus, il est rajouté 1 place par tranche de 5 logements pour les visiteurs.

Autres constructions : le nombre de places de stationnement est déterminé selon la nature de l'opération.

Secteur UBa, UC : non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux Routes Départementales sont sécurisés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

En cas de densification d'une unité foncière, l'accès existant peut être conservé et mutualisé si l'organisation du site le permet, sinon un nouvel accès unique est créé pour la nouvelle opération, quelque-soit le nombre de constructions à y réaliser.

Dans les lotissements et groupements d'habitations, les voies doivent autant que possible créer un maillage en continuité avec les rues existantes et futures.

L'emprise de la chaussée doit être minimale, adaptée au trafic.

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre, des véhicules de secours.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante, ou à un dispositif d'autoproduction.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

**voir lexique en annexe*

2.4 Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales urbaines s'appliquent.

2.5 Réseaux divers

Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements doivent être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose en souterrain ou sous toiture selon un tracé unique).

Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou en pose sur façade jusqu'au droit du domaine public.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire. La recharge des véhicules électriques doit être prévue.

ZONE Uéco

Zone équipée à vocation d'activités économiques.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexe du PLU.

Dans le secteur tramé « PPRI », les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous doivent respecter les prescriptions et interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

I. Destinations et sous destinations autorisées ou interdites

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement dont extension et annexe y compris piscine		<p>X</p> <p>1 seul logement si nécessaire à l'activité et intégré au bâtiment principal</p> <p>X</p> <p>Les extensions, annexes et piscines pour les logements dissociés du bâtiment d'activité et existants à la date d'approbation du PLU</p>	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	

**voir lexique en annexe*

ZONE Uéco (économique)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X	
	Autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

*voir lexique en annexe

ZONE Uéco (économique)

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X Si nécessité par la réalisation d'infrastructures routières	
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X

**voir lexique en annexe*

**SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE**

I. Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains.

1.1 Emprise au sol des constructions*

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas au secteur de Saint Caprais

L'emprise au sol des constructions (hors aménagements) ne peut excéder 60% de l'unité foncière*.

La surface de plancher des logements autorisés ne dépasse pas 20% de la superficie destinée à l'activité, sans pouvoir excéder 90 m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* en pied de construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas au secteur de Saint Caprais

La hauteur des constructions à usage d'activité autorisées ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas au secteur de Saint Caprais

Le long de la RD2, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise publique.

Pour les autres voies : 3 mètres de la limite de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements des bâtiments existants peuvent être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas au secteur de Saint Caprais

En limite de zones U, AU, A et N, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière* au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ailleurs, l'implantation en limite séparative est autorisée.

**voir lexique en annexe*

Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants peuvent être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne génère aucun risque ou nuisance supplémentaire vis-à-vis des constructions à usage d'habitation environnantes.

Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable.

Le recours aux énergies renouvelables est obligatoire (toitures, façades ...). Les ombrières sur les aires de stationnement doivent respecter les dispositions des articles L.111-19-1 et R111-25-1 et suivants du code de l'urbanisme et les dispositions à venir pour les aires de plus de 1500m².

2.2 Façades, matériaux et couleurs

L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée. Dans tous les cas, une attention particulière est portée à l'intégration de ces éléments.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les éléments rapportés

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation sont implantés au plus loin du voisinage de l'habitat et doivent être rendus non visibles depuis le domaine public.

Volume

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Les volumes doivent être simples et compacts.

2.3 Règles générales concernant les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres ; Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ; Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine, etc.) sont autorisés.

Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.

Les dépôts de matériaux liés aux activités doivent être entourés par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir les exemples d'essences végétales en annexe*).

*voir lexique en annexe

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme : Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Les ombrières implantées sur les aires de stationnement de plus de 500m² doivent respecter les dispositions des articles L.111-19-1 et R111-25-1 et suivants du code de l'urbanisme et les dispositions à venir pour les aires de plus de 1500m².

Il est exigé :

Commerces de moins de 120 m² de surface de vente : 1 place par 60 m² de surface de vente, ou places mutualisées situées à moins de 200 mètres ;

Commerces de plus de 120 m² de surface de vente : 2 places pour 120 m² de surface de vente, ou places mutualisées situées à moins de 200 mètres ;

Équipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre ou une place par 10 m² de salle de restaurant, ou places mutualisées situées à moins de 200 mètres ;

Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher, ou places mutualisées situées à moins de 200 mètres ;

Autres activités : 1 place par poste de travail, ou places mutualisées situées à moins de 200 mètres.

Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues est prévu et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il en est de même pour le stationnement des **véhicules des personnes à mobilité réduite**.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures.

Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

**voir lexique en annexe*

2.4 Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales urbaines s'appliquent.

2.5 Réseaux divers

Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements doivent être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).

Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux doit être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.

Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques et hybrides sont prévus. Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

2.6 Collecte des déchets

Chaque entreprise et chaque maison d'habitation présente sur la zone doit disposer d'une aire de stockage des containers de taille adaptée à la production des déchets, et être en mesure d'assurer la présentation des containers au droit de sa parcelle, selon les spécifications du collecteur.

ZONE Ueq

Zone urbanisée équipée ayant vocation à recevoir des équipements d'intérêt collectif et service public. Un secteur Ueqa est dédié à l'accueil des gens du voyage.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexe du PLU.

Dans le secteur tramé « PPRI », les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous doivent respecter les prescriptions et interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Destinations et sous destinations autorisées ou interdites

Dans les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X Ueq Les mises aux normes, extensions et annexes des logements existants	X Ueqa
	Hébergement		X Ueqa Seules sont autorisées les constructions nécessaires et adaptées à l'habitat des gens du voyage	X Ueq

**voir lexique en annexe*

ZONE Ueq (équipements)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X Ueq		X Ueqa
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale	X Ueq		X Ueqa
	Salles d'art et de spectacles	X Ueq		X Ueqa
	Equipements sportifs	X Ueq		X Ueqa
	Lieux de culte		X Ueq	X Ueqa
	Autres équipements recevant du public	X Ueq		X Ueqa
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

**voir lexique en annexe*

ZONE Ueq (équipements)

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs		X Ueqa Seules sont autorisées les aménagements adaptés à l'habitat des gens du voyage	X Ueq
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol			X
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X

**voir lexique en annexe*

**SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE**

Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

1.2 Hauteur des constructions

Non réglementé.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des Routes Départementales, toute construction ou installation nouvelle est implantée à 6 mètres minimum de l'emprise publique de la route. Cette distance est ramenée à 3 mètres minimum par rapport aux autres voies. Les extensions des bâtiments existants peuvent se faire selon le même recul que le bâtiment existant.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable.

Le recours aux énergies renouvelables est obligatoire (toitures, façades ...). Les ombrières sur les aires de stationnement doivent respecter les dispositions des articles L.111-19-1 et R111-25-1 et suivants du code de l'urbanisme et les dispositions à venir pour les aires de plus de 1500m².

2.2 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres. Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit. Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine, etc.) sont autorisés.

Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites.

**voir lexique en annexe*

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée doivent être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface écoaménagée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être végétalisé.

De la végétation ou des ombrières doivent assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite (*voir en annexe la liste non exhaustive des espèces invasives*).

Stationnement

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle ou encore à des raisons de sécurité.

Article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme : Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Les ombrières implantées sur les aires de stationnement de plus de 500m² doivent respecter les dispositions des articles L.111-19-1 et R111-25-1 et suivants du code de l'urbanisme et les dispositions à venir pour les aires de plus de 1500m².

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sont assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Le stationnement des véhicules électriques, hybrides est prévu (1 prise par place de stationnement).

Le stationnement des deux-roues est prévu.

Les emplacements PMR sont prévus selon la réglementation en vigueur.

Le nombre de places de stationnement est déterminé selon la nature de l'opération.

*voir lexique en annexe

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante, ou à un dispositif d'autoproduction.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales urbaines s'appliquent.

**voir lexique en annexe*

2.5 Réseaux divers

Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements doivent être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose en souterrain ou sous toiture selon un tracé unique).

Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou en pose sur façade jusqu'au droit du domaine public.

Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques et hybrides sont prévus.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ZONE AU (à urbaniser-habitat)

ZONE AU

Elle correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins longs termes.

La zone comprend 5 secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe et 1 secteur AUarcheo pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiées par une trame sur les documents graphiques ont été définies :

AUa, AUc et AUarcheo : OAP 5 CHEMINS DE MONTASSE ET DE MELICAN

AUb : OAP 3 RUES DU PORT- HAUT ET DE MELICAN

AUd : OAP 6 CHEMIN DE LA CROIX

AUe : OAP 7 CHAMBERT

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs se fera progressivement, selon la programmation définie par les OAP (pièce 3 du PLU).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexe du PLU.

Le Secteur AUarcheo ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après la levée de la contrainte archéologique.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement dont extension et annexe		X sous réserve de respecter les principes des OAP jointes au présent dossier de PLU	

**voir lexique en annexe*

ZONE AU (à urbaniser-habitat)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Hébergement		X sous réserve de respecter les principes des OAP jointes au présent dossier de PLU	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X sous réserve de respecter les principes des OAP jointes au présent dossier de PLU	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X sous réserve de respecter les principes des OAP jointes au présent dossier de PLU	
	Hôtel		X sous réserve de respecter les principes des OAP jointes au présent dossier de PLU	
	Autre hébergement touristique		X sous réserve de respecter les principes des OAP jointes au présent dossier de PLU	
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X

*voir lexique en annexe

ZONE AU (à urbaniser-habitat)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ZONE AU (à urbaniser-habitat)**Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits**

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X Si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	X
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X

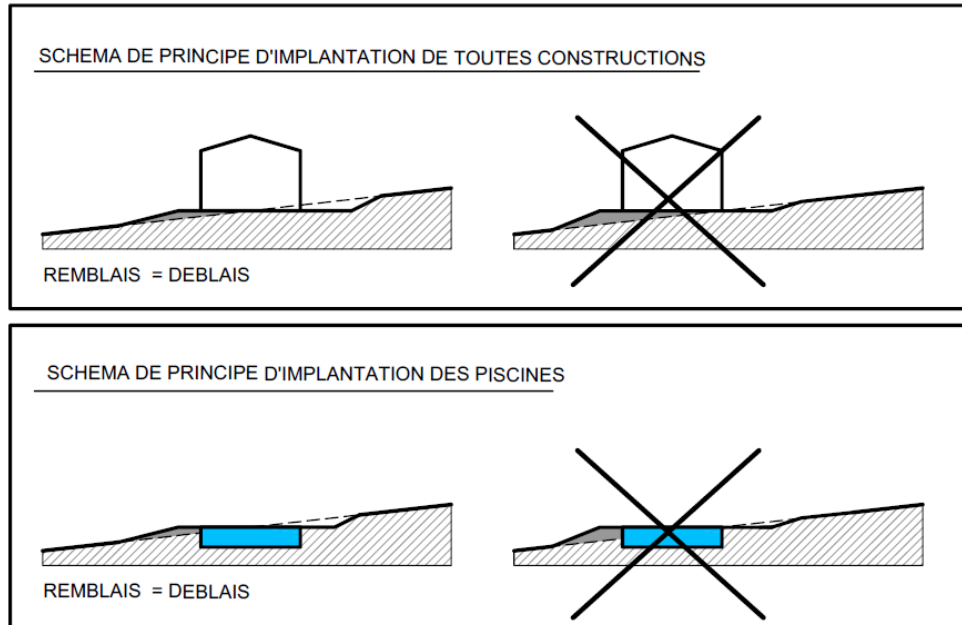
*voir lexique en annexe

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

Volumétrie et implantation des constructions

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains.



1.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

L'emprise au sol* des constructions est portée à 60% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires.

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage non comprise, n'excède pas 32 m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux* et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à R+1+combles sans pouvoir excéder 7 mètres pour les constructions à toiture en pente. Pour les constructions à toiture terrasse, cette hauteur est portée à 8 mètres.

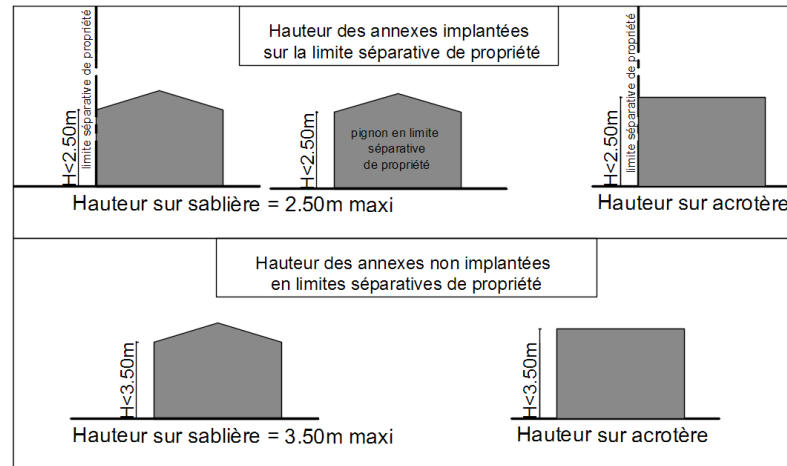
La hauteur des constructions d'habitat collectif autorisée est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 9 mètres.

**voir lexique en annexe*

ZONE AU (à urbaniser-habitat)

La hauteur des annexes* est limitée à :

- 2,5 mètres lorsque l'annexe est implantée sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- 3,5 mètres lorsque l'annexe n'est pas implantée en limite séparative.



La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que celle des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ne sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations doivent respecter, lorsqu'ils sont définis, les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au présent dossier de PLU.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, les dispositions s'appliquent par habitation ou, en cas de permis groupé, pour plusieurs unités d'habitation.

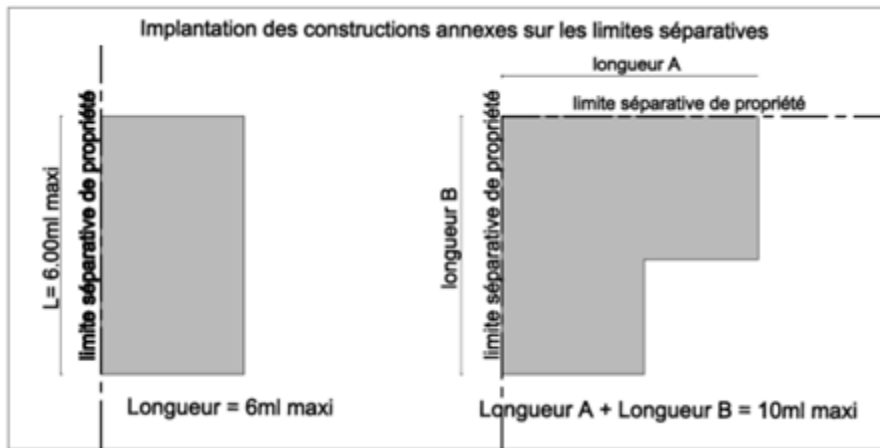
Toute construction doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales ou les deux ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Les terrasses sont implantées à au moins 6 mètres des limites de l'opération.

Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 10 mètres sans pouvoir excéder 6 mètres d'un seul tenant sur une même limite séparative.

*voir lexique en annexe

ZONE AU (à urbaniser-habitat)



Les piscines doivent se tenir à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative (la mesure est prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique). Cette distance est portée à au moins 6 mètres par rapport aux limites de l'opération.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits (*voir « dispositions générales »*).

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments est étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (*article L151-28 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa*).

2.2 Les éléments rapportés

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ventilation ainsi que les paraboles sont implantés au plus loin du voisinage et doivent être rendus non visibles depuis le domaine public.

2.3 Les bâtiments annexes*

Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris ceux de moins de 20 m², sont réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades sont en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés.

Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

*voir lexique en annexe

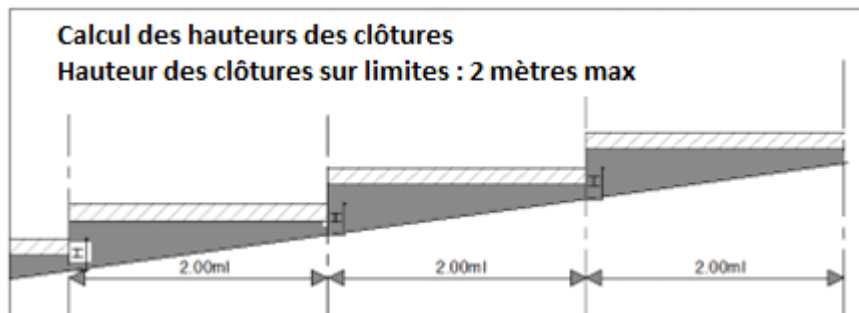
2.4 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres. Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.

Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit.

Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine, etc.) sont autorisés.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture est mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation définis en la matière sont respectés.

30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée doivent être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface écoaménagée.

Les arbres, haies et végétaux identifiés dans les OAP et présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils sont remplacés par la plantation d'arbres et de végétaux de même type, de taille significative et de préférence d'essences locales.

La voirie doit faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire (arbres de haute tige et haie vive arbustive).

Des matériaux perméables doivent être utilisés, en tout ou partie, pour la réalisation des aires de stationnements, cheminements piétons et espaces communs.

Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues peuvent être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins (*voir en annexe la liste non exhaustive*).

*voir lexique en annexe

Stationnement

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle ou encore à des raisons de sécurité.

Article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme : Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Le stationnement des véhicules PMR, électriques, hybrides et deux-roues doit être prévu selon la réglementation en vigueur.

Les ombrières implantées sur les aires de stationnement de plus de 500m² doivent respecter les dispositions des articles L.111-19-1 et R111-25-1 et suivants du code de l'urbanisme et les dispositions à venir pour les aires de plus de 1500m².

Il est exigé :

Logements individuels : 2 places de stationnement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoute 1 place pour 2 lots ou logements, dans le cadre des aires de stationnement collectif ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Logements collectifs ou intermédiaires : des aires de stationnements collectifs dimensionnées sur la base de 1 place minimum par petit logement (T1/T2) et au moins 2 places pour les autres logements. Pour les opérations de 5 logements et plus, il est rajouté 1 place par tranche de 5 logements pour les visiteurs.

Autres constructions : le nombre de places de stationnement est déterminé selon la nature de l'opération. La mutualisation est recherchée.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse desservant plusieurs constructions à usage d'habitation et mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse sans retournement ne sont pas intégrées dans le domaine public.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise d'une largeur de 6 mètres maximum dans le cas d'un sens unique de circulation et de 7,5 mètres maximum en cas de double sens. Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante, ou à un dispositif d'autoproduction.

2.3 Assainissement

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

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

**voir lexique en annexe*

ZONE AU (à urbaniser-habitat)

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales urbaines s'appliquent

2.5 Réseaux divers

Les réseaux et branchements sont réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les fourreaux pour la fibre optique et le stationnement des véhicules électriques doivent être prévus.

ZONE AUeco

Zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques.

Elle comprend 2 secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiées par une trame sur les documents graphiques ont été définies :

AUeco1 : OAP 8 CHEMIN DE MONTAGNE

AUeco2 : OAP 10 LANOUX

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexe du PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement dont extension et annexe y compris piscine		X AUeco1 et AUeco2 1 seul logement si nécessaire à l'activité et intégré au bâtiment principal	
	Hébergement			X
	Artisanat et commerce de détail		X AUeco1 et AUeco2 Artisanat seulement	X AUeco1 et AUeco2 Commerce de détail
	Restauration	X AUeco2		X AUeco1

**voir lexique en annexe*

ZONE AUéco (économique)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Commerce et activités de service	Commerce de gros	X AUeco 1 et AUeco2		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X AUeco2		X AUeco1
	Hôtel	X AUeco1 et AUeco 2		
	Autre hébergement touristique			X AUeco1 et AUeco2
	Cinéma			X AUeco
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X AUeco1 et AUeco2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X AUeco1 et AUeco2	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X AUeco1 et AUeco2
	Salles d'art et de spectacles			X AUeco1 et AUeco2
	Equipements sportifs			X AUeco1 et AUeco2
	Lieux de culte			X AUeco1 et AUeco2
	Autres équipements recevant du public			X AUeco1 et AUeco2
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X AUeco2	X AUeco1	
	Entrepôt		X AUeco1 et AUeco2 Si lié à une activité de production située dans la même zone	

**voir lexique en annexe*

ZONE AUéco (économique)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Bureau	X AUeco1 et AUeco2		
	Centre de congrès et d'exposition			X AUeco1 et AUeco2
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X AUeco1 et AUeco2	

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X Si nécessité par la réalisation d'infrastructures routières ou d'aménagement de la zone	
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X

**voir lexique en annexe*

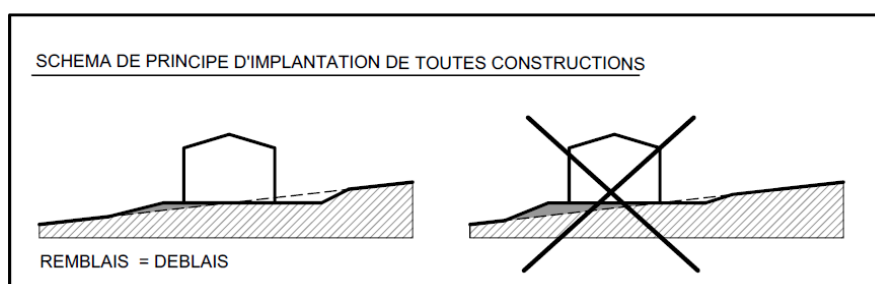
**SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE**

Les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation définis en la matière sont respectés.

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains.



1.1 Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de l'unité foncière*.

La surface de plancher des logements autorisés ne dépasse pas 90 m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* en pied de construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

La hauteur des constructions à usage d'activité autorisées ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD2, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie.

Pour les autres voies : 3 mètres de l'emprise publique.

Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 mètres de la crête de berge du fossé.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 mètres de la crête de berge du fossé.

**voir lexique en annexe*

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable.

2.2 Façades, matériaux et couleurs

L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée. Dans tous les cas, une attention particulière est portée à l'intégration de ces éléments.

Toutes les maçonneries doivent être enduites.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les éléments rapportés

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles doivent être rendus, non visibles depuis le domaine public.

Volume

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Les volumes doivent être simples et compacts.

Les toitures

L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée. Dans tous les cas, une attention particulière est portée à l'intégration de ces éléments.

2.3 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres. Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.

Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit.

Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine, etc.) sont autorisés.

Les dépôts de matériaux liés aux activités doivent être entourés par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples d'essences végétales en annexe).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée doivent être non imperméabilisés dont au moins 20% de l'unité foncière en pleine terre et le reste en surface écoaménagée.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**voir lexique en annexe*

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être végétalisé.

De la végétation ou des ombrières doivent assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement.

Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes et des espèces allergisantes est interdite (*voir en annexe la liste non exhaustive des espèces invasives*).

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme : Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de commerce et activités de service et bureaux, 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher ou places mutualisées situées à moins de 100 mètres.

Pour les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher ou places mutualisées situées à moins de 100 mètres.

Pour les autres constructions, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les ombrières implantées sur les aires de stationnement de plus de 500m² doivent respecter les dispositions des articles L.111-19-1 et R111-25-1 et suivants du code de l'urbanisme et les dispositions à venir pour les aires de plus de 1500m².

Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues est prévu et doit être conforme à la réglementation en vigueur. Il en est de même pour le stationnement des **véhicules des personnes à mobilité réduite**.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service *ad hoc*.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

2.4 Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

**voir lexique en annexe*

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement être infiltrées dans la parcelle. A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales urbaines s'appliquent.

2.5 Réseaux divers

Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements doivent être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).

Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux doivent être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.

Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques et hybrides sont prévus.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend des secteurs particuliers :

Un secteur Agrav correspondant aux activités de gravières autorisées actives et à leurs activités connexes (recyclage et négoce notamment) (St Caprais) ou aux gravières en cours d'autorisation (La Grande Pièce-Camp Tort-Gargasse, secteurs Le Sesca et Berti)

Un secteur Apv dédié à la production d'énergie photovoltaïque (St Caprais, Mignan-Prieur)

Un secteur A_{TVB} correspondant à un espace agricole ouvert à maintenir ouvert (intérêt avifaunistique de l'Atlas de la Biodiversité Communal)

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Ache en lien avec le développement de la Clinique du Cheval

Une partie de cette zone est concernée par le PPRI (risque inondation)

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexe du PLU.

Dans le secteur tramé « PPRI », les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous doivent respecter les prescriptions et interdictions du PPRI annexé au dossier de PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Destinations et sous destinations autorisées ou interdites

- Les extensions et annexes des constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à la qualité paysagère du site. L'architecture d'origine est respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture).
- Dans les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les boisements sont conservés et entretenus sauf raisons de sécurité dument justifiées.
- Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont conservés, entretenus, régénérés si besoin sauf raisons de sécurité dument justifiées. S'ils doivent être détériorés, ils sont remplacés par des plantations équivalentes. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**voir lexique en annexe*

ZONE A (agricole)

- La reconstruction **à l'identique** d'un bâtiment à usage d'habitation (légalement édifié ou datant d'avant le 15 juin 1943), détruit depuis moins de dix ans est autorisée sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire et que le bâtiment concerné soit préalablement desservi par les différents réseaux.

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	<p>X A Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)</p>	<p>X A Les logements nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'une réalisation postérieure aux bâtiments d'exploitation et d'une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation (point le plus proche). Les extensions et annexes des habitations sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation.</p> <p>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 sous réserve qu'elles se situent à 50 mètres maximum des</p>	<p>X Tous secteurs Toute construction à moins de 15 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère</p> <p>Les exploitations forestières</p>

*voir lexique en annexe

ZONE A (agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
			<p>bâtiments d'exploitation.</p> <p>X Atvb Seules sont autorisées les constructions légères de type cabanes de jardin et abri pour animaux sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol et de hauteur définies par le présent règlement</p> <p>X STECAL Ache Les constructions et installations liées à l'activité existante et au projet de développement autour du centre hospitalier équin</p> <p>X Agrav Dans le cadre de la remise en état agricole en fin d'exploitation</p>	

ZONE A (agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
Habitation	Logement		X Les logements nécessaires à l'activité agricole Les extensions et les annexes des habitations existantes sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation	X Les constructions neuves à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole X Toute construction à moins de 15 mètres des berges des ruisseaux
	Hébergement		X Uniquement les logements nécessaires à l'accueil des travailleurs saisonniers agricoles	X Logements non nécessaires à l'accueil des travailleurs saisonniers agricoles
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X STECAL Ache Les constructions et installations liées au projet de développement autour du centre hospitalier équin	X
	Hôtel			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public			X

**voir lexique en annexe*

ZONE A (agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition	Interdites
Equipements d'intérêt collectif et services publics	des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sauf exception ci-contre X Apv Les installations de production d'énergie photovoltaïque	X A, Agrav, Atvb STECAL Ache Les installations de production d'énergie photovoltaïque
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X Agrav Sous réserve d'être nécessaires aux activités des gravières et des activités connexes à l'exploitation des gravières (recyclage, négoce de matériaux recyclés)	X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

*voir lexique en annexe

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

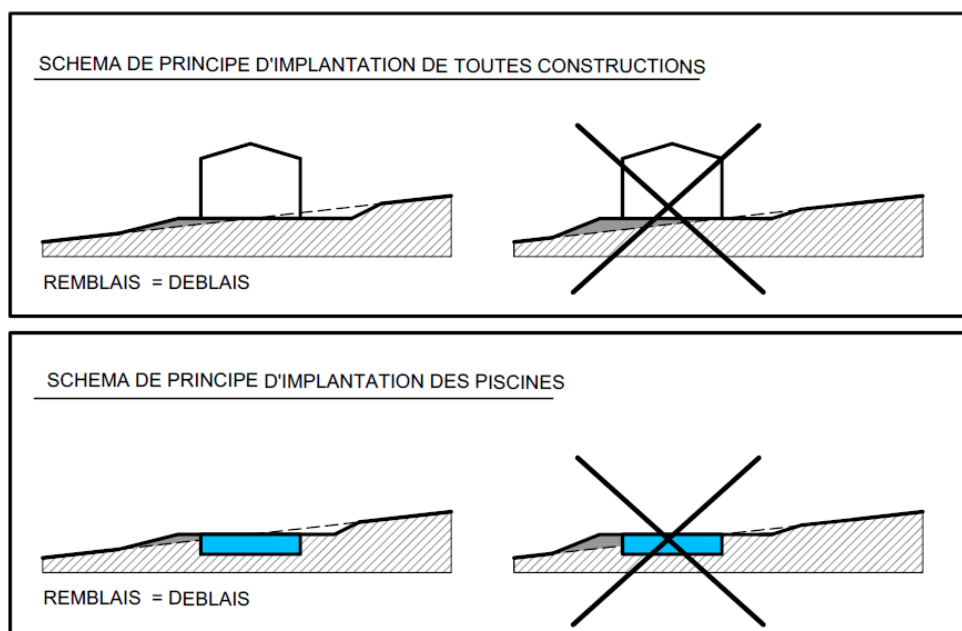
Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières		X Agrav Avec obligation de remise en état agricole des sites en fin d'exploitation	X Autres secteurs
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X Agrav nécessités par l'exploitation et la remise en état agricole des sites en fin d'exploitation X Tous secteurs si nécessités par la réalisation d'infrastructures routières	
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Aménagements légers liés à la pratique des loisirs de plein air (parcours santé, jardins familiaux ou partagés...)		X	

**SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE**

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume que leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains.



1.1 Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole et/ou forestière n'est pas règlementée.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder 200 m² d'emprise au sol* et de surface de plancher.

L'ensemble des extensions* des habitations existantes ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol* et rester dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'ensemble des annexes* à l'habitation (hors piscines) ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol*.

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage comprise, n'excède pas 32 m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux* et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, éléments techniques, etc.

La hauteur des constructions usage d'habitation autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6,5 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.

**voir lexique en annexe*

La hauteur des extensions* des habitations existantes est limitée à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes* des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole est limitée à 15 mètres à l'exception des silos dont la hauteur est non règlementée.

La hauteur des bâtiments techniques liés au fonctionnement des services publics n'est pas règlementée, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 mètres de la crête de berge du fossé.

Constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

Bâtiments d'exploitation agricole et/ou forestier : l'implantation des constructions doit se faire à une distance d'au moins 25 mètres de part et d'autre de la RD2 et d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Pour les constructions à usage d'habitation :

RD2 : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe. Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des habitations existantes.

RD17 : l'implantation des constructions doit se faire à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe.

Autres voies : l'implantation des constructions doit se faire à une distance d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé pour les bâtiments agricoles et les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 mètres de la crête de berge du fossé.

Les annexes au bâtiment d'habitation (hors piscine), peuvent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou en limite séparative. Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 mètres de la crête de berge du fossé.

**voir lexique en annexe*

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie ou à la sécurité, les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) doivent être totalement comprises dans une enveloppe de 30 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable.

2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Les constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. L'architecture d'origine est respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture).

Tous les éléments traditionnels (génoises*, corniches, encadrements, ferronnerie anciennes*, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.

L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite. Leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

Pour les couleurs et matériaux, il faut s'inspirer de la palette de l'Unité Départementale Architecture et Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent document.

Les fenêtres de toit sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture.

En restauration : l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté, matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. **En cas de création de toiture traditionnelle** : les matériaux utilisés doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, *(s'inspirer de la palette de l'Unité Départementale Architecture et Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent document)*.

Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris ceux de moins de 20 m², sont réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades sont en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés.

*voir lexique en annexe

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation, pompes à chaleur ou ventilation ainsi que les paraboles doivent être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public et le plus éloignés possible de l'éventuel voisinage.

2.3 Constructions des bâtiments d'exploitation agricole et forestière

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Les volumes doivent être simples et compacts.

Les constructions en bois sont privilégiées.

L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée. Dans tous les cas, une attention particulière est portée à l'intégration de ces éléments.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Les murs bahut sont interdits.

Si elles sont créées, les clôtures sont constituées par des haies vives de type champêtre (voir les exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage.

Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit.

Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine, etc.) sont autorisés.

Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs boisés et arbres isolés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont conservés, entretenus et régénérés le cas échéant sauf et sur justificatifs pour des raisons de sécurité.

Les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées et maintenues dans leur intégrité et leur fonctionnalité. Les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide sont interdits.

**voir lexique en annexe*

ZONE A (agricole)

Les nouvelles constructions à usage agricole et forestier doivent être masquées par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies champêtres. (voir les exemples d'essences végétales, haie champêtre, en annexe au présent document).

Les aires de stationnements nécessaires aux constructions autorisées sont de préférence non imperméabilisées.

Une marge de recul de 15 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau identifiés sur le document graphique par une trame (zone humide identifiée à préserver).

La plantation d'espèces exotiques envahissantes et/ou d'espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement aérien prévu pour les véhicules légers est non imperméabilisé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies peut être interdit s'il présente un risque ou une gêne pour la circulation publique.

Les aménagements, extensions et changements d'affectation des constructions existantes ne sont autorisés que si leur accès ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31 ou des syndicats concernés est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le recours à des techniques alternatives est possible.

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

ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, écologique), de l'existence d'une exploitation forestière ; de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone comprend des secteurs particuliers :

N_p correspondant aux paysages de bord des premières terrasses de Garonne et de Save

N_{TVB} correspondant aux réservoirs et corridors écologiques, espaces remarquables et de qualité notable du SCoT (dont Natura 2000)

NI correspondant aux secteurs équipés liés aux loisirs extérieurs

Une partie de cette zone est concernée par le PPRi (risque inondation).

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexe du PLU.

Dans le secteur tramé « PPRi », les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous doivent respecter les prescriptions et interdictions du PPRi annexé au dossier de PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Destinations et sous destinations autorisées ou interdites

Les extensions et annexes des constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont autorisées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à la qualité paysagère du site. L'architecture d'origine est respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture).

Dans les éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les boisements sont conservés et entretenus sauf raisons de sécurité dument justifiées.

Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont conservés, entretenus, régénérés si besoin sauf raisons de sécurité dument justifiées. S'ils doivent être détériorés, ils sont remplacés par des plantations équivalentes. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ZONE N (naturelle)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment à usage d'habitation (légalement édifié ou datant d'avant le 15 juin 1943), détruit depuis moins de dix ans est autorisée sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire et que le bâtiment concerné soit préalablement desservi par les différents réseaux.

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X Les extensions et les annexes des habitations existantes sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation	X Les constructions neuves à usage d'habitation X Toute construction à moins de 15 mètres des berges des ruisseaux
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel et autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X

ZONE N (naturelle)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages	Interdites
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<p>X</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sauf exception ci-contre</p> <p>X NI</p> <p>Les installations de production d'énergie photovoltaïque</p>	<p>X</p> <p>N, Np, Ntvb</p>
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		<p>X NI</p>	<p>X</p> <p>N, Np, Ntvb</p>
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

*voir lexique en annexe

ZONE N (naturelle)**Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits**

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X Si nécessités par la réalisation d'infrastructures routières et ferroviaire	
Campings		X NI	X N, Np, Ntvb
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Aménagements légers liés à la pratique des loisirs de plein air (parcours santé, jardins familiaux ou partagés...)		X NI	X N, Np, Ntvb

*voir lexique en annexe

**SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGÈRE**

1.1 Emprise au sol*

L'ensemble des extensions* des habitations existantes ne doit pas excéder 50 m² d'emprise au sol* et rester dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'ensemble des annexes* à l'habitation (hors piscines) ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol*.

Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage comprise, n'excède pas 24 m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux* et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, éléments techniques, etc.

La hauteur des extensions* des habitations existantes est limitée à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes* des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres.

La hauteur des bâtiments techniques liés au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 mètres de la crête de berge du fossé.

Constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

Pour les constructions à usage d'habitation :

RD2 : en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe. Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

RD17 : l'implantation des constructions doit se faire à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe.

Pour les autres voies : l'implantation des constructions doit se faire à une distance d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 mètres de la crête de berge du fossé.

Constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

**voir lexique en annexe*

Les annexes au bâtiment d'habitation (hors piscine), peuvent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou en limite séparative. Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf justifications particulières dument justifiées, liées notamment à la topographie ou à la sécurité, les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) doivent être totalement comprises dans une enveloppe de 20 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Les constructions repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. L'architecture d'origine est respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture).

Tous les éléments traditionnels (génoises*, corniches, encadrements, ferronnerie anciennes*, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.

L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite. Leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

Pour les couleurs et matériaux, il faut s'inspirer de la palette de l'Unité Départementale Architecture et Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent document.

Les fenêtres de toit sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture.

En restauration : l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté, matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. **En cas de création de toiture traditionnelle** : les matériaux utilisés doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, (*s'inspirer de la palette de l'Unité Départementale Architecture et Patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent document*). Les lignes de faitage* doivent respecter les principes liés au développement durable (logiques environnementale et/ou climatique).

Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris ceux de moins de 20 m², sont réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades sont en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés.

*voir lexique en annexe

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation, pompes à chaleur ou ventilation ainsi que les paraboles doivent être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, leur hauteur sera limitée à 1,2 m et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune (*loi n°2023-54 du 2/02/2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.*)

Cependant, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation (*article L.372-1 du code de l'environnement (loi contre l'engrillagement de la nature).*)

Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Les murs bahut sont interdits.

Si elles sont créées, les clôtures sont constituées par des haies vives de type champêtre (voir les exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage.

Tout type de clôture de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit.

Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels (canisses, brandes, panneaux de bois) et les panneaux décoratifs (métal, résine, etc.) sont autorisés.

Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs boisés et arbres isolés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont conservés, entretenus et régénérés le cas échéant sauf et sur justificatifs pour des raisons de sécurité.

Les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées et maintenues dans leur intégrité et leur fonctionnalité. Les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide sont interdits.

Une marge de recul de 15 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau identifiés sur le document graphique par une trame.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes et/ou d'espèces allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et dans les jardins.

*voir lexique en annexe

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies peut être interdit s'il présente un risque ou une gêne pour la circulation publique.

Les aménagements, extensions et changements d'affectation des constructions existantes ne sont autorisés que si leur accès ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31 ou des syndicats concernés est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le recours à des techniques alternatives est possible.

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

ANNEXES

LEXIQUE

Annexe / Extension

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

L'annexe est liée par l'usage et le fonctionnement au bâtiment principal et a la même destination que celui-ci (« *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal ...* » Article R.151-29 du Code de l'Urbanisme.)

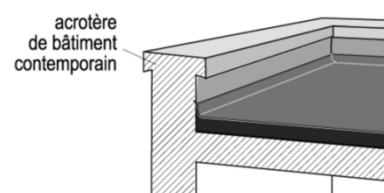
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Clôtures

- **Mur-bahut ou muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal, etc.) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.

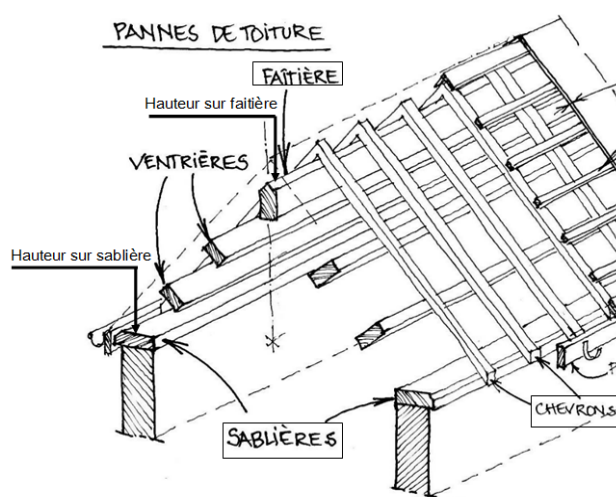
Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.



Emprise au sol

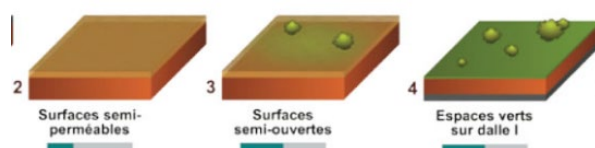
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces pouvant rentrer en compte pour le calcul de l'emprise au sol, cas général :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction.
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol).
- Les rampes d'accès extérieures.
- Les bassins de piscine, hors plage périphérique (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau.
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol*.
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus.
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture.
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée.
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

Surfaces en pleine terre ou éco-aménageables en opposition avec surfaces imperméables

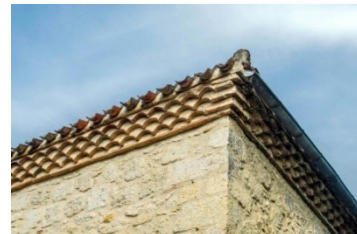
- **Surfaces imperméables** : revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage...)
- **Surfaces en pleine terre** : espace vert en contact direct avec la terre naturelle. Surface favorable et disponible au développement de la faune et de la flore.
- **Surfaces éco-aménageables** : surfaces aux revêtements perméables pour l'air et l'eau on distingue plusieurs degrés de porosité suivant les aménagements.
 - **Surfaces semi perméables**, perméables mais sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).
 - **Surfaces semi ouvertes**, perméable avec végétation (dalle sur bois, dalles gazon, treillis de pelouse).
 - **Espaces verts sur dalle**, sans continuité avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.



Ferronneries ou serrureries

Objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.

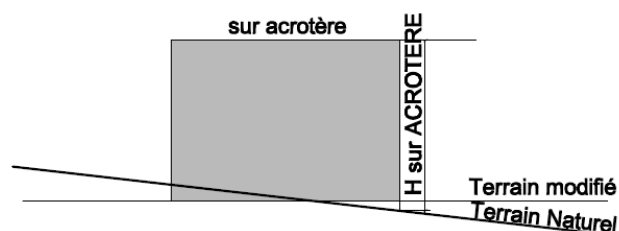
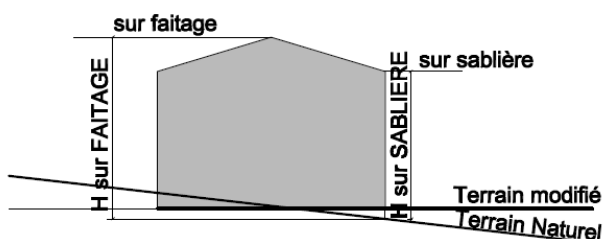
Génoises : fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de 1 à 4, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur.



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur la sablière ou sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Mesure des hauteurs des constructions



Fenêtres

- **Fenêtres de toit** : fenêtre d'au moins 80 cm² percée et fixée dans le toit et **ayant la même pente que celui-ci**.



- **Lucarne, chien-assis, etc.** : ouvrage de charpente pour ménager une ouverture dans le toit, muni d'une menuiserie avec ouvrant, baie verticale placée **en saillie sur la pente d'une toiture**.

Quelques exemples



lucarne **rampante**
ou en **chien couché**



lucarne **retroussée**, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai **chien-assis**



lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite **capucine** ou
"à la capucine"

Place de midi ou parking de midi

Place de parking à accès simple et rapide. C'est une aire non clôturée donnant sur la voie publique et située à l'intérieur du lot, sur la partie privative. Son utilité est relative à la voirie. Ce "parking" permet d'arrêter ou de stationner un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation et n'encombre les trottoirs.

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 de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logements intermédiaires (article L302-16 du code de la construction et de l'habitation)

Logements :

- Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3°.
- Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.
- Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

Logements sociaux (définition Insee) :

Les logements du secteur social sont :

- Les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à Loyer Modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux* (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- Les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

Unité foncière

L'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

