



Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE BESSIÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENTS RÈGLEMENT ÉCRIT

pièce
3.1

Maîtrise d'œuvre



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal pour arrêt du projet de révision du PLU en date du 29 octobre 2025.

Le Maire,
Cédric Maurel



SOMMAIRE

1. Préambule.....	4
2. Dispositions générales.....	6
3. Lexique	16
4. Dispositions applicables aux zones urbaines	26
4.1 - Dispositions applicables à la zone Ua	27
4.2 - Dispositions applicables à la zone Ub	38
4.3 - Dispositions applicables à la zone Uc	48
4.4 - Dispositions applicables à la zone Ue	59
4.5 - Dispositions applicables à la zone Ux	66
5. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	74
6. Dispositions applicables aux zones agricoles.....	86
7. Dispositions applicables aux zones naturelles.....	96
8. Annexes à portée réglementaire	108

A stylized, light gray map of a city or region serves as the background. It features a network of white lines representing roads or boundaries, with some areas shaded in a slightly darker gray. The map is oriented with a north arrow in the top right corner.

1.

PRÉAMBULE

1. PRÉAMBULE

1.1 - Structure du règlement écrit

Le présent règlement écrit comprend :

1. Des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

C'est l'objet de la 1^{ère} partie du règlement. Ces dispositions générales comprennent :

- La définition des différentes zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières) identifiées sur le territoire couvert par le PLU.
- Le lexique des termes utilisés dans le règlement du PLU.
- Les dispositions communes à toutes les zones, comprenant des règles graphiques d'une part et des règles écrites d'autre part.

2. Le règlement des zones comprenant les règles spécifiques applicables dans chacune des 16 zones du PLU (UA, UA1, UB, UC, UE, UX1, UX2, 1AU, 1AUE, 1AUX1, A, N, N1, N2, NENR et NP).

C'est l'objet de la 2^{ème} partie du règlement. Ces règles spécifiques complètent ou le cas échéant se substituent aux règles communes définies dans la 1^{ère} partie du règlement.

3. Les règles spécifiques au patrimoine applicables au patrimoine identifié au plan de zonage.

C'est l'objet de la 3^{ème} partie du règlement. Ces prescriptions ont pour objet d'assurer la protection et/ou la mise en valeur des éléments du patrimoine identifiés. Elles complètent ou le cas échéant se substituent aux règles communes (1^{ère} partie du règlement) ainsi qu'aux règles spécifiques des zones (2^{ème} partie du règlement).

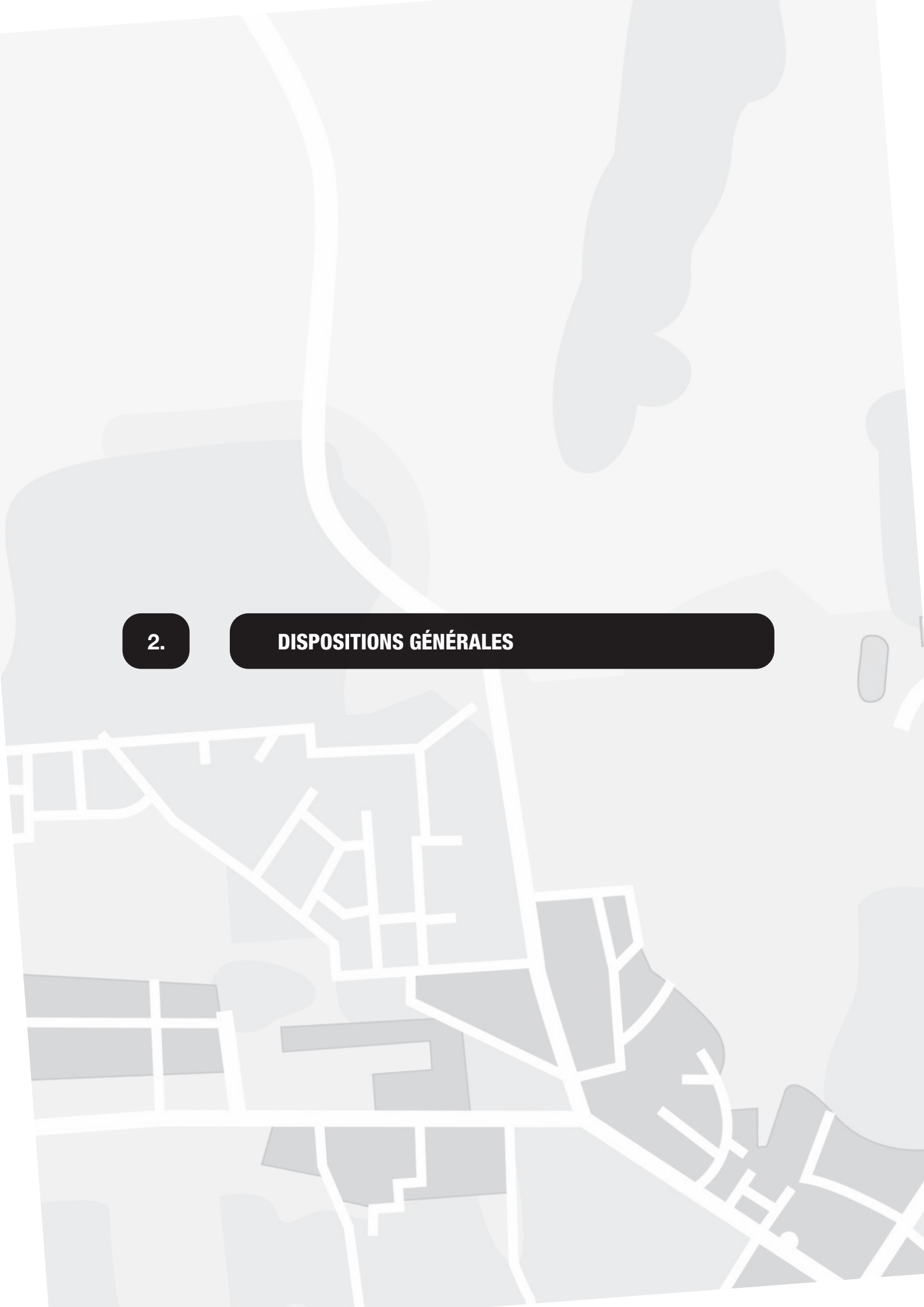
4. Les annexes au règlement du PLU.

1.2 - Mode d'emploi du règlement écrit

1. Je détermine à l'aide du document graphique (pièce 3.2) la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux et les règles graphiques qui y sont éventuellement identifiées.
2. Je lis les dispositions communes applicables à toutes les zones pour connaître les prescriptions à respecter.
3. Je lis les règles spécifiques à la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux pour connaître les règles spécifiques à respecter.
4. Si mon projet est concerné par un élément patrimonial identifié au règlement graphique, je lis également les règles spécifiques applicables au patrimoine, à respecter.
5. Dans tous les cas, je respecte les servitudes qui peuvent être applicables, lesquelles sont constitutives de règles.

Rappel : en plus du règlement, je consulte également le contenu des OAP thématiques applicables sur l'ensemble du territoire et, si le terrain d'assiette de mon projet est compris dans le périmètre d'une OAP sectorielle, j'applique aussi les dispositions qui y sont définies, en plus de celles du règlement.

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et illustratrice.

The background of the page is a light gray map of a city. It features a network of white lines representing roads and streets. Some areas are shaded in a slightly darker gray, possibly indicating buildings or specific urban zones. The map is oriented with a road running vertically through the center.

2.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 - Champs d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bessières. Il est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants du Code de l'urbanisme (c. urb.). Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables. Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.2 - Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du PLU se substituent à celles du Livre I^{er} - Titre I^{er} - Chapitre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme défini aux articles R. 111-1 à R. 111-53), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R. 111-1, définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-4 : sites archéologiques ;
- R. 111-21 et R. 111-22 : densité et reconstruction des constructions ;
- R. 111-23 et R. 111-24 : performance environnementales et énergétiques ;
- R. 111-25 : réalisation d'aires de stationnement ;
- R. 111-26 : protection de l'environnement ;
- R. 111-27 : respect du caractère des lieux ;
- R. 111-31 à R. 111-50 : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes ;
- R. 111-51 : dispositions relatives aux résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- R. 111-52 et R. 111-53 : dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte.

2.3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N) et agricoles (A). Ces quatre catégories peuvent être subdivisées en sous-zones afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernés, elles-mêmes pouvant comporter des secteurs spécifiques.

- Les zones urbaines sont les suivantes :
 - UA : zone urbaine ancienne du centre-ville, comportant un secteur UA1 correspondant au hameau « Les Friques » ;
 - UB : zone urbaine d'extension de faubourg ;
 - UC : zone urbaine d'extensions récentes se présentant sous la forme d'un habitat intermédiaire et/ou pavillonnaire ;
 - UE : zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
 - UX : zones urbaines d'activités économiques, comportant un secteur UX1 correspondant à la zone d'activité des Portes de Bessières, et un secteur UX2 correspondant à la zone d'activité du Triangle.
- Les zones à urbaniser sont les suivantes :
 - 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme, comportant un secteur 1AUE d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et un secteur 1AUX1 d'activités économiques.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La zone agricole est la suivante :
 - A : zone agricole.
- Les zones naturelle sont les suivantes :
 - N : zone naturelle, comportant un secteur N1 correspondant au stand de tir sportif, un secteur N2 correspondant au refuge des tortues, un secteur NENR correspondant à la production d'énergies renouvelables et un secteur NP naturel protégé.

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (cf. pièce 3.2 du PLU).

Les servitudes d'utilité publique (SUP) figurent en annexe 4 du dossier de PLU.

Dans chacune des zones s'appliquent les règles organisées selon les articles suivants :

- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités (article R. 151-27 à R. 151-38).
 - Article 1 : Destinations et sous-destinations (articles R. 151-27 à R. 151-29) ;
 - Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (articles R. 151-30 à R. 151-36) ;
 - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R. 151-37 à R. 151-38).
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R. 151-39 à R. 151-46).
 - Article 1 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R. 151-39 à R. 151-40) ;
 - Article 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R. 151-41 à R. 151-42) ;
 - Article 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R. 151-43) ;
 - Article 4 : Stationnement (articles R. 151-44 à R. 151-46).
- Équipement et réseaux (articles R. 151-47 à R. 151-50).
 - Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R. 151-47 à R. 151-48) ;
 - Article 2 : Desserte par les réseaux (articles R. 151-49 à R. 151-50).

2.4 - Destinations des constructions

1. Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière.

2. Habitation

- Logement ;
- Hébergement.

3. Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail ;

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Cinéma ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques ;

4. Équipement d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Équipements sportifs ;
- Lieux de culte ;
- Autres équipements recevant du public.

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

2.5 - Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Article L. 152-3 et suivants du Code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en conseil d'État, déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Ces dérogations sont listées aux articles L. 152-4 et suivants du c. urb. (permettre restauration d'un immeuble protégé monument historique, de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, etc.).

2.6 - Réglementation relative aux clôtures

Article R. 421-2 du Code de l'urbanisme

Dans les zones naturelles et agricoles du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé). Toutes autres clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire de Bessières, en application de la délibération du conseil municipal en date du (à renseigner).

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.7 - Travaux de démolition

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir pour l'ensemble du territoire de Bessières, en application de la délibération du conseil municipal en date du (à renseigner).

2.8 - Reconstruction des constructions 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 le plan local d'urbanisme ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.

2.9 - Travaux sur une construction existante non conforme à la règle d'urbanisme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2.10 - Application des règles du PLU dans le cas d'une division de propriété

Le règlement du PLU fait opposition à l'application de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme (dans la condition définie par le même article).

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles édictées par le PLU, même s'ils n'ont pas pour objet ou pour effet que le détachement d'un lot d'une unité foncière à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction. Un permis d'aménager ou une déclaration préalable pourra être refusée notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques (telles qu'elles ressortent des pièces de la demande d'urbanisme), un projet de lotissement induirait une implantation de construction non-conforme aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

2.11 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'urbanisme

RÉFÉRENCE AUX OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont repérées sur le document graphique du PLU.



Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

[...].

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Des dispositions particulières contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables. Les périmètres d'application des OAP sectorielles sont reportées sur le règlement graphique du PLU.

2.12 - Emplacements réservés

Article L. 151-41 du Code de l'urbanisme

RÉFÉRENCE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique du PLU.



Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Les emplacements réservés sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

2.13 - Espaces Boisés Classés

Article L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme

RÉFÉRENCE AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés sont repérés sur le document graphique du PLU.



2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les plans locaux d'urbanisme 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. 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 Ier du titre IV du livre III du Code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à ré aménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

2.14 - Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

RÉFÉRENCE AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI

Les éléments de patrimoine bâti sont repérés sur le document graphique du PLU.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Articles R. 421-17 d) et R. 421-28 e) du Code de l'urbanisme

Ces articles permettent de protéger le patrimoine naturel et bâti par une identification. Ils établissent une obligation de dépôt de déclaration préalable de travaux avant travaux et/ou modification. L'article R. 421-28 instaure le permis de démolir.

En application de l'article R. 421-17 d) doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

[...]

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

En application de l'article R. 421-28 e) doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.15 - Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue

Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

RÉFÉRENCE AUX ÉLÉMENTS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les éléments de continuité écologique sont repérés sur le document graphique du PLU.



Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

En application de l'article R. 421-17 d) doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

[...]

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

2.16 - Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Article R. 151-34 2° du Code de l'urbanisme

RÉFÉRENCE À LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL

Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol sont repérés sur le document graphique du PLU.



Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

2.17 - Linéaire commercial protégé

Article L. 151-16-1 du Code de l'urbanisme

RÉFÉRENCE À LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

Les linéaires commerciaux sont repérés sur le document graphique du PLU.



Le règlement graphique identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le règlement écrit définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.18 - Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU

Article L. 151-15 du Code de l'urbanisme

RÉFÉRENCE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les secteurs à programme de logements mixité sociale sont repérés sur le document graphique du PLU.



Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

2.19 - Prévention des risques

La commune de Bessières est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) du Tarn. Ainsi, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux prescriptions du règlement du PPRn annexé au dossier de PLU.

La commune de Bessières est également soumise au risque mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (cf. PPRn Sécheresse annexé au dossier de PLU).

Le PPRn approuvé vaut servitude d'utilité publique, à ce titre, il est annexé au présent PLU. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

2.20 - Affouillement et exhaussement de sol

Articles R. 421-19, R. 421-20 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme

En application de l'article R. 421-19, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

[...]

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

En application de l'article R. 421-20, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

[...]

- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

En application de l'article R. 421-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[...]

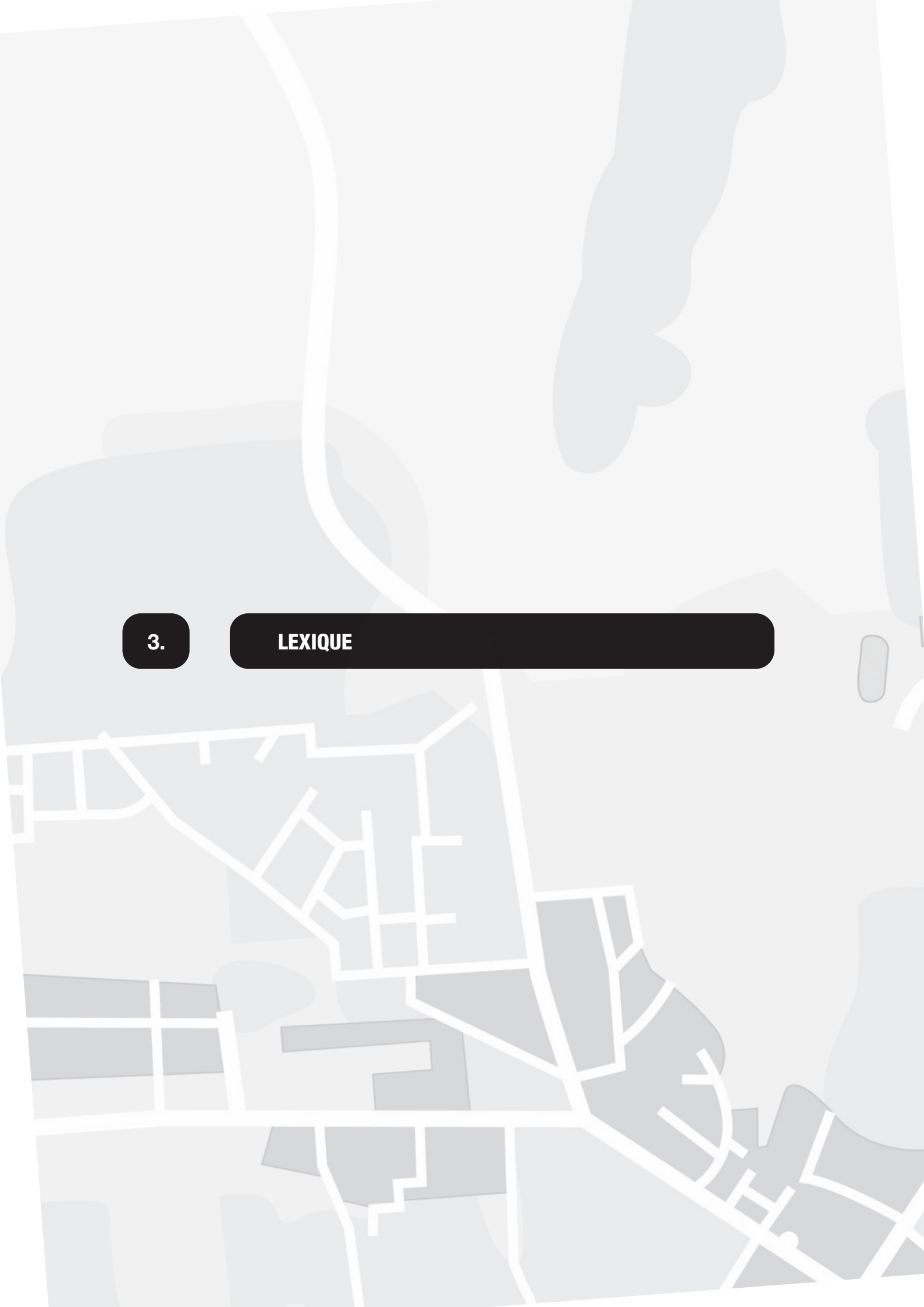
f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.21 - Réciprocités agricoles

Article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A stylized, light gray map of a city area serves as the background. It features a network of white lines representing streets and larger, irregular white shapes representing parks or undeveloped land. The map is oriented with a north arrow in the top right corner.

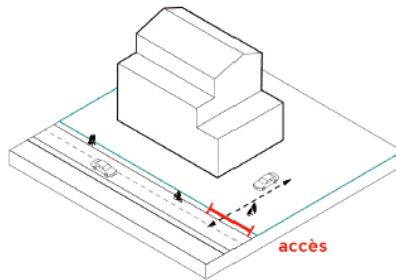
3.

LEXIQUE

3. LEXIQUE

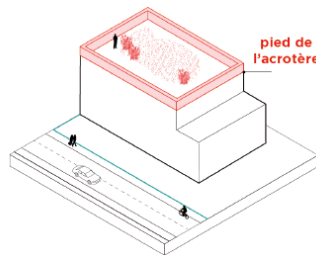
Accès

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



Acrotère

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

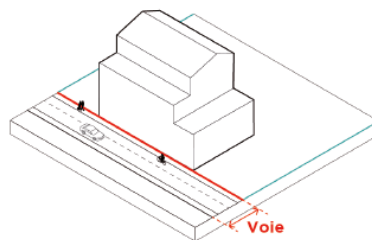


Affouillement

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Alignement

L'alignement ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre le domaine public routier ou la voie privée et les propriétés riveraines.



Annexe

Une annexe est une construction secondaire, d'une emprise au sol inférieure ou égale à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, tel que réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines. 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. La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge

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

3. LEXIQUE

Changement de destination

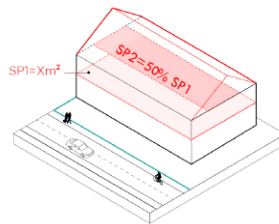
Il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Claire-voie

Partie de clôture ou de garde-corps formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

Comble

Volume de toiture dont la base se situe au niveau du plafond du niveau inférieur. La surface de plancher du comble ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement.



Construction

Édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Les cabanes dans les arbres, les piscines de plus de 25 m² d'emprise au sol, les préaux de plus de 25 m² d'emprise au sol, les constructions sur pilotis sont des constructions.

Construction existante

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

Constructions légères

Construction ne comportant pas de fondation et dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués, de matériaux minces démontables ou récupérables (ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisirs dite « HLL »).

Cours d'eau

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

Débord de toiture

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements.

Démolition

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

Destinations et sous-destinations des constructions

Elles sont les suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- la sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que le logement de l'exploitant lorsqu'il est nécessaire à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions nécessaires à l'activité agricole et disposant d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation tels que par exemple les

3. LEXIQUE

ateliers de préparation et de conditionnement, locaux de vente.

Relèvent également de la sous-destination exploitation agricole les constructions destinées à l'exercice d'activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole. Lorsque le logement d'un agriculteur est autorisé dans la zone A, il l'est sous deux conditions :

- la présence permanente de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole.
- le logement est implanté à 50 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation.

Lorsque la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée en zone urbaine, elle est désignée sous le terme d'« agriculture urbaine ».

- la sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Habitation**

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- la sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- la sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activités de services**

La destination de construction « commerce et activités de services » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- la sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- la sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale, y compris les débits de boissons.
- la sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- la sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des 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.
- la sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les 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 camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- la sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition légale d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spec-

3. LEXIQUE

tacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- la sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- la sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- la sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les 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 « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- la sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.
- la sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- la sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Eaux pluviales

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les recevant.

Eaux usées non domestiques

Eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle, commerciale ou artisanale.

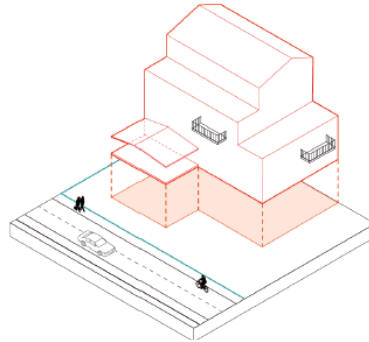
Emplacement réservé

Terrain réservé au règlement graphique pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.).

Emprise au sol

3. LEXIQUE

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60 m. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 0,60 m. Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.



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

Cette notion comprend les six sous-destinations prévues à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ainsi que les installations et ouvrages relevant d'un intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'il soit géré par une personne publique ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bâche, mobilier urbain, etc.).

Espace boisé classé

Espace boisé, forêt, haie, arbres d'alignement, arbre remarquable à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. Ce 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.

Espace de pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- son revêtement est perméable.
- son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage des réseaux.
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

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

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

Espaces libres

Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux. Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés rentrent dans cette définition.

Espace paysager à protéger (trame de jardin)

Élément tel que haie, zone humide, cœur d'îlot, boisement ou ensemble paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental.

Exhaussement

Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

3. LEXIQUE

Extension

Agrandissement inférieur à la surface de la construction existante, réalisé en continuité d'une construction existante (hors surélévation), présentant un lien fonctionnel avec celle-ci.

Façade

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

Habitat individuel

Habitat unifamilial, dans lequel ne réside qu'une seule famille. On y oppose l'habitat collectif, qui comporte plusieurs logements dans un seul et même bâtiment.

Habitat individuel groupé

Combinaison de deux maisons ou plus, pouvant être organisées en bandes sur des opérations de plus grande importance.

Habitat intermédiaire

Forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Habitation légère de loisirs (HLL)

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui ne peut excéder 40 m².

Haie mélangée

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

Haie opaque et monospécifique de persistant

Une haie opaque et monospécifique de persistant est composée d'une succession d'arbres ou d'arbustes d'une seule essence, en ligne et placés à intervalles réguliers. Aussi appelé « béton végétal » ces haies très denses et très régulières sont les plus pauvres en biodiversité, et composées pour la plupart de thuyas, cyprès ou de lauriers-palme.

Hauteur maximale

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

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

Installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc).

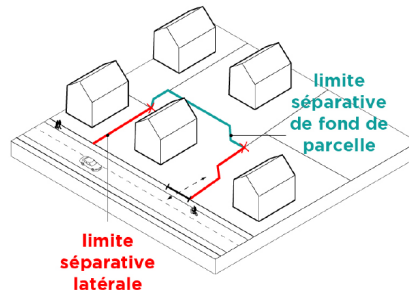
Limite d'emprise publique

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public. La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

3. LEXIQUE

Limites séparatives

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

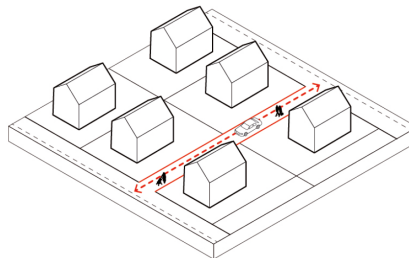


Linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux correspondent à des rez-de-chaussée repérés au règlement graphique et destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Maillage

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux emprises publiques ou voies distinctes ou deux points distincts d'une même emprise publique ou voie (voie en U). La liaison doit être assurée pour au moins un mode de déplacement.



Mixité sociale

Le nombre de logements sociaux imposé par le règlement sera arrondi à l'entier.

Modénature

Éléments solidaires d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Mur bahut

Mur bas supportant par exemple une grille de clôture, ou bien une balustrade. Il peut assurer, selon sa position, la fonction mécanique de mur porteur ou de soutènement.

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Une orientation d'aménagement et de programmation exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Elle vise à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique.

Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

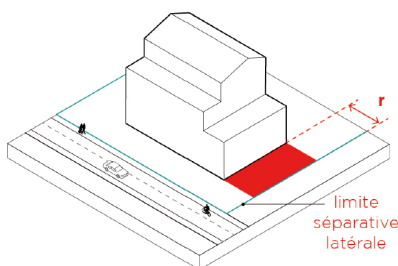
3. LEXIQUE

Plan de prévention des risques (PPR)

Document d'urbanisme qui peut traiter d'un ou plusieurs types de risques, et s'étendre sur une ou plusieurs communes. Le PPR équivaut à une servitude d'utilité publique qui s'impose à tous : particuliers, entreprises, collectivités l'État. Il s'impose à tous les projets et notamment lors de la délivrance des permis de construire.

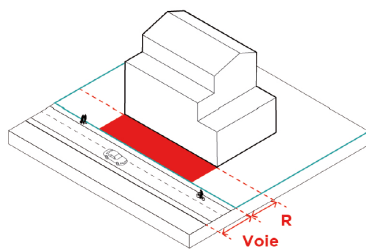
Recul

Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.



Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



Réhabilitation

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

Sol naturel (ou terrain naturel)

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

Surface de plancher

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

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

3. LEXIQUE

8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

Surface éco-aménagée

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat.

Terrain d'assiette du projet

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

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

Terrasses

Les terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au sol naturel sont prises en compte dans les règles de prospect et d'emprise au sol. Les terrasses sont non comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Terrasse / Toiture végétalisée

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique.

Unité foncière

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie

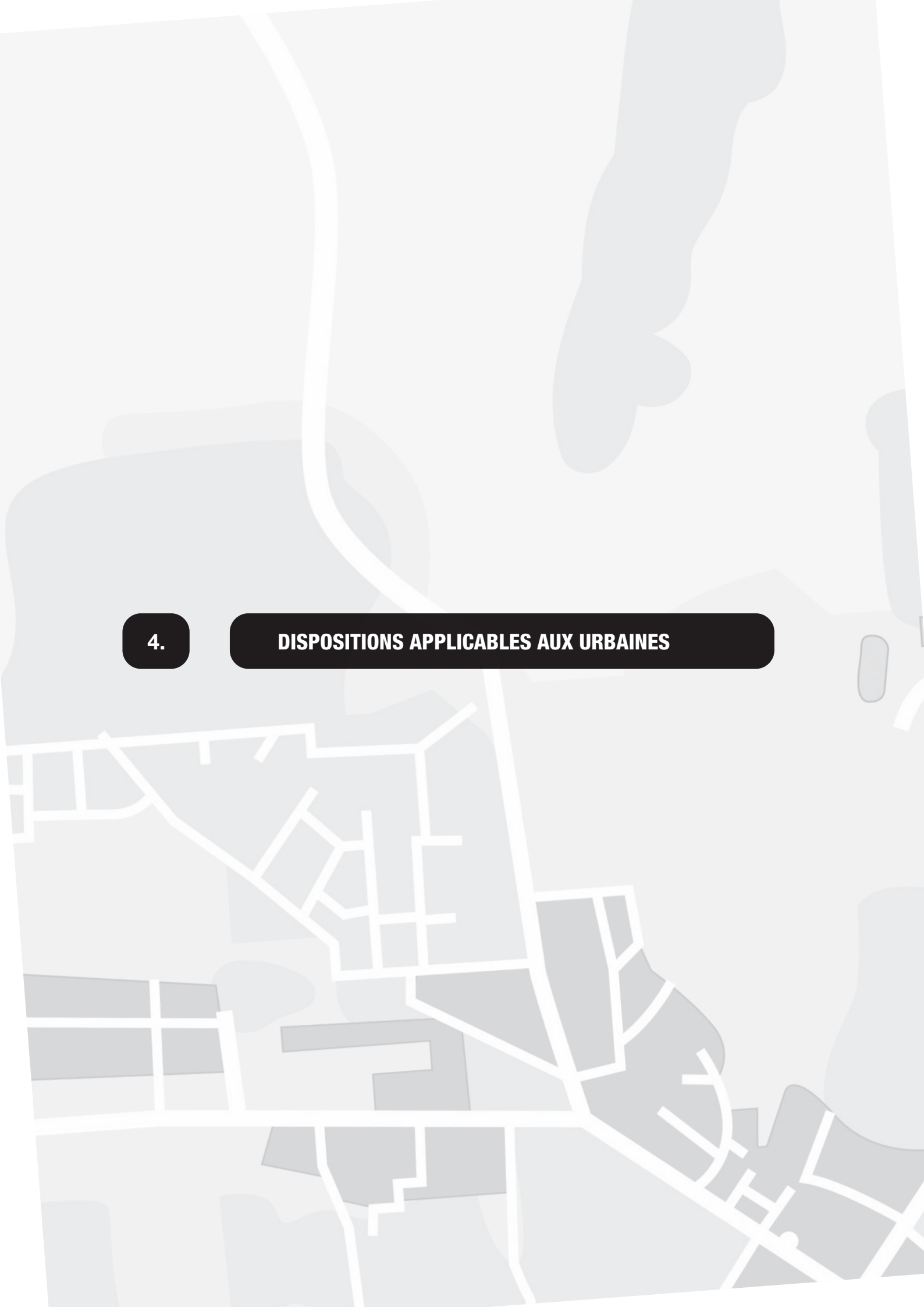
La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées, etc.).

Volumes et éléments de liaison

On entend par « volume principal » d'une ou plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut. On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal. Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.

Zone humide

Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire : la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année.



4.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX URBAINES

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-ville de Bessières et à ses extensions immédiates généralement implantées en ordre continu et à l'alignement des voies.

La zone UA est destinée à l'ensemble des constructions dont la fonction est compatible avec les usages liés au centre-ville : le commerce, les services, l'artisanat compatible avec l'habitat, les équipements publics, etc. Le bâti y est majoritairement ancien, représentatif de l'architecture traditionnelle locale. Dans la zone UA, quasiment comblée, le tissu urbain existant est pérennisé.

La zone UA comprend un secteur UA1 qui correspond au hameau « Les Friques ». Il s'agit d'un secteur quasiment comblé, à vocation essentiellement résidentielle, et dont la fonction n'est pas compatible avec les usages liés au centre-ville.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ua - 1.1 : Destinations et sous-destinations

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

Destinations et sous-destinations des constructions			
1.	Exploitation agricole et forestière	UA	UA1
1.1	Exploitation agricole	X	X
1.2	Exploitation forestière	X	X
2.	Habitation	UA	UA1
2.1	Logement	✓	✓
2.2	Hébergement	✓	X
3.	Commerce et activités de service	UA	UA1
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓	X
3.2	Restauration	✓	X
3.3	Commerce de gros	X	X
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓
3.5	Cinéma	X	X
3.6	Hôtels	✓	X
3.7	Autres hébergements touristiques	X	X
4.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	UA	UA1
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	X
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
4.3	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	X
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓	X
4.5	Équipements sportifs	✓	X
4.6	Lieux de culte	✓	X
4.7	Autres équipements recevant du public	✓	X
5.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	UA	UA1
5.1	Industrie	X	X
5.2	Entrepôt	X	X
5.3	Bureau	✓	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	X	X
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Article Ua - 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier ;
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager ;
 - Les parcs d'attraction ;
 - Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
 - Le stationnement isolé des caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée ;
 - Les dépôts de toute nature ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage ;
 - Les constructions et installations à usage de « Commerce et activités de service » et les constructions à usage de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant et, sous réserve qu'elles ne génèrent pas ou n'accroissent pas les nuisances pour le voisinage.

Article Ua - 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sur les linéaires marchands repérés au document graphique comme « linéaire commercial protégé », les changements de destination des constructions appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » situées en rez-de-chaussée des immeubles situés Esplanade Bellecourt, Place de Souvenir, rue du Grand Pastellier, Avenue de la Gare, Faubourg des arts, Boulevard des Allées et Avenue du Pont en « Habitation » sont interdits.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Article Ua - 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.

Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale ou représente une gêne pour la circulation, un retrait compris entre 0 et 4 mètres maximum pourra être demandé.

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies où à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies. Un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être demandé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes. Sur la voie qui ne reçoit pas la construction à l'alignement, l'implantation devra respecter un recul compris entre 0 et 3 mètres, cet alignement devra obligatoirement être marqué par un mur de clôture.

Des implantations autres sont possibles :

- Pour combler ou compléter un alignement existant.
- Pour les constructions en « second rideau » où existe déjà une construction à l'alignement.
- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes des constructions existantes à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour les annexes non accolées à la construction principale.

Un recul supplémentaire peut être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Dans les lotissements, les règles doivent être appliquées lot par lot.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Les constructions doivent être implantées sur une ou deux des limites séparatives. Un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et, sans jamais être inférieur à 3 mètres devra être respecté sur la limite n'accueillant pas la construction.

À l'arrière de la construction implantée à l'alignement, les constructions en « second rideau » peuvent être implantées sur une ou deux des limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul ou moins égal à cette dernière ;
- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies : l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies ;
- Pour les annexes non accolées à la construction principale et, dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres, à condition que la longueur cumulée des constructions implantées en limite n'excède pas 10 mètres pour une même limite.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local. Sont interdites, toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres (R+2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit, et doit être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure à la construction principale.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

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

Article Ua - 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions spécifiques aux ensembles patrimoniaux remarquables identifiés figurant au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

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

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent, par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est interdit, l'installation de panneaux photovoltaïques en façade.

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

FAÇADES

Les teintes des façades doivent respecter les tons de la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement. Le blanc est proscrit.

Les éléments de modénatures et éléments de décors en briques ou en pierre existants seront conservés et restaurés.

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Les façades des constructions réalisées à partir de containers devront être habillées par une structure bois et ne pourront en aucun cas être laissées à nu.

OUVERTURES

La composition générale des façades principales des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, visibles depuis le domaine public, doit être conservée.

Les ouvertures doivent comporter soit un encadrement en brique foraines laissées apparentes, soit une teinte différenciée dans des tons respectant la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

Les ouvertures des façades principales, sur rue, doivent être à dominante verticale, plus haute que large, excepté pour les devantures commerciales.

En cas de condamnation d'une ouverture, l'ordonnancement du bâtiment doit être conservé.

MENUISERIES

Les menuiseries traditionnelles et initiales doivent, si possible, être conservées et restaurées, sinon restituées à l'identique (dessin, section, profil, etc.).

Les teintes des menuiseries doivent respecter les tons de la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

Les encadrements et les appuis de fenêtre doivent conserver le même aspect et le même profil que ceux existants.

RESTAURATIONS, RÉHABILITATIONS ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Les restaurations ou réhabilitations doivent se faire à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti. Des techniques de réhabilitations modernes / contemporaines peuvent être utilisées, mais elles doivent préserver le cachet du bâti ancien.

Pour les constructions et installations à usage de « Commerce et activités de service »

FAÇADES COMMERCIALES

Les façades commerciales doivent respecter la composition architecturale des bâtiments.

Les enseignes commerciales doivent être intégrées au bâtiment, et ne doivent pas couvrir plus de 15 % de la surface totale de la façade.

Les vitrines commerciales sont à privilégier en bois, aluminium ou métal et pourront être métalliques.

Les enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur ne doivent pas dépasser les limites de ce mur, ni constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0,25 mètre, ni le cas échéant dépasser les limites de l'égout du toit en application de l'article R. 581-60 du Code de l'environnement.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

TOITURES EN PENTE

Les couvertures des toitures doivent correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pente, matériaux, etc.), et doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).

Les matériaux utilisés doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux et l'aspect des toitures des annexes et des extensions doit s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La toiture des constructions principales doit être composée de deux pans minimum et doit avoir une pente comprise entre 30 % et 35 %.

Les gouttières doivent avoir un aspect zinc ou aluminium.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le pan de toiture. Une attention doit être portée à l'intégration de ces éléments.

Les fenestrons de ventilation doivent être privilégiés. Ceux existants doivent être conservés.

Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

Des couvertures autres sont possibles :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) peuvent être admis pour les annexes, à condition d'être en harmonie avec la construction principale ;
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) et/ou avec une autre pente de toit peuvent être restaurées ou étendues à l'identique.
- Les serres, vérandas et parties vitrées (verrières, etc.) en toitures ne sont pas concernées par ces règles en raison de l'usage qui les caractérise.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses et monopente sont autorisées sur les volumes secondaires, accolés à une construction principale.

Les gouttières doivent être en aspect zinc ou aluminium.

COUVERTURES

Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être en tuile canal, romane ou mécanique, et dans des tons respectant la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires. Le noir est proscrit.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Est interdit, pour l'ensemble des clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, et sur les deux faces.

CLÔTURES IMPLANTÉES LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être constituées sous forme d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, doit être comprise entre 0,50 et 1 mètre, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie non occultant et doublé ou non d'une haie végétale, ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE DU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Les murs plein enduit sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, ne pourra excéder 1,80 mètre ;
- Soit sous forme d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, doit être comprise entre 0,50 et 1 mètre, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie occultant ou non occultant, ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre ;
- Soit sous forme d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées, soit sous de forme d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER (ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments de paysage (patrimoine bâti) à protéger, à conserver et à mettre en valeur repérés au document graphique doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir en application de l'article R. 421-23 h) du Code de l'urbanisme ;
- L'entretien, la restauration ou réhabilitation, et la modification des constructions recensées doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, se faire à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures) ;
- Des techniques de réhabilitations modernes et/ou contemporaines peuvent être utilisées, mais elles doivent préserver le cachet du bâti ancien ;
- Les restaurations ou réhabilitations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié, et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- De vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié ;
- De travaux ayant trait à la mise en œuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Dans la mesure où, en raison de leur proéminence, il est techniquement impossible de les masquer, ils doivent être intégrés au mieux à la construction principale afin de limiter leur impact visuel et de préserver l'harmonie du paysage.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions destinées à la production d'électricité (panneaux photovoltaïques, etc.) ou d'eau chaude sur les toitures est encouragée, et doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Article Ua - 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses d'essences diversifiées et variées formant une haie bocagère, doivent être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles, et doivent faire l'objet d'un entretien régulier.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

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

Les plantations d'arbres, arbustes et abrisseaux doivent respecter les distances minimales en application de l'article 671 du

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

code civil.

Les essences végétales diversifiées et variées doivent être privilégiées.

Pour les aires de stationnement, l'utilisation de revêtements drainant ou semi-perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Aux corridors écologiques repérés comme « Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets, jardins, etc.), doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 h) du Code de l'urbanisme. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Sur les sites et secteurs repérés au document graphique comme « Éléments de continuité écologique de la trame verte et bleue », toute nouvelle construction ou installation à vocation d'habitation est interdite. Sont autorisés :

- Les annexes des constructions existantes, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscines) ;
- Les extensions des constructions existantes dans une limite d'emprise au sol totale de 200 m² (construction principale et extensions) ;
- Les aménagements des espaces verts.

5. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (absence d'obstacles au libre écoulement des eaux).

En limite de cours d'eau et de fossés, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Article Ua - 2.4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Pour les locaux d'habitation :

Il est imposé une place de stationnement par logement.

Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux :

Pour les opérations d'au moins 4 logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), des places communes / partagées (pour les visiteurs ou résidents), doivent être réalisés à raison de 1 ou 2 logements. Elles doivent être aménagées sur les espaces par-

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

tagées/communs.

Il est exigé un local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur.

Pour les commerces et activités de services :

En cas de rénovation ou de création, aucune place de stationnement ne sera imposée pour les surfaces commerciales et de services de moins de 200 m² de surface de plancher.

Il est exigé une place de stationnement par tranche (entamée) de 100 m² de surface de plancher supplémentaires au-delà des 200 premiers m².

Pour les constructions à usage d'entrepôt et de bureaux :

Il est exigé un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

Pour les établissements de santé ou d'action sociale :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Toutefois, en cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat au titre de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le redécoupage / la division d'un immeuble en plusieurs logements sera soumis à une analyse des capacités de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité.

En cas d'extension ou de réhabilitation, le nombre de places existantes sera maintenu. Il n'est pas exigé de places de parking supplémentaire par rapport à l'existant, s'il n'y a pas de changement de destinations des locaux.

En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé...), les places perdues doivent être restituées.

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Article Ua - 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS

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

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

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour assurer la sécurité des dessertes.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent rester l'exception. Une aire permettant d'accueillir des containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères doit être aménagée en entrée d'opérations.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONS

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article Ua - 3.2 : Desserte par les réseaux

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

1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

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

Préalablement à tous travaux, il peut être demandé au pétitionnaire de réaliser une étude particulière visant à définir le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

La réalisation de systèmes d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire de réseau, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines devra se faire conformément à la réglementation en vigueur et après neutralisation des excès du désinfectant. Une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité devra être suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagement, et sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions urbaines de faubourg, et présentant un tissu urbain lâche. La zone UB est à vocation mixte, l'implantation d'activités économiques est autorisée dans la mesure où les activités sont compatibles avec la vocation résidentielle des lieux.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ub - 1.1 : Destinations et sous-destinations

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

Destinations et sous-destinations des constructions		
1.	Exploitation agricole et forestière	UB
1.1	Exploitation agricole	X
1.2	Exploitation forestière	X
2.	Habitation	UB
2.1	Logement	✓
2.2	Hébergement	✓
3.	Commerce et activités de service	UB
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓
3.2	Restauration	✓
3.3	Commerce de gros	X
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
3.5	Cinéma	X
3.6	Hôtels	✓
3.7	Autres hébergements touristiques	✓
4.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	UB
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓
4.5	Équipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	X
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	UB
5.1	Industrie	X
5.2	Entrepôt	ASC
5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	X
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Article Ub - 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier ;
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager ;
 - Les parcs d'attraction ;
 - Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
 - Le stationnement isolé des caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée ;
 - Les dépôts de toute nature ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles visées à l'article R. 151-34 2° du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions à usage de « Entrepôt » à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une construction ou à une activité autorisée dans la zone.

Article Ub - 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Article Ub - 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul supplémentaire peut être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Dans les lotissements, les règles doivent être appliquées lot par lot.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Les constructions doivent être implantées :

- En recul de 5 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- En recul de 20 mètres minimum de l'axe de la voie de délestage ;
- En recul de 3 mètres minimum de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les constructions en « second rideau » où existe déjà une construction à l'alignement ;
- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes des constructions existantes à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Lorsque le projet concerne une parcelle à l'angle de deux voies, un retrait supérieur peut être demandé pour assurer des conditions de circulation satisfaisante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou deux des limites séparatives soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance de 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul ou moins égal à cette dernière ;
- Pour les annexes non accolées à la construction principale et, dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres, à condition que la longueur cumulée des constructions implantées en limite n'excède pas 10 mètres pour une même limite.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local. Sont interdites, toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres (R+1), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit, et doit être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure à la construction principale.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

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

Article Ub - 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent, par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est interdit, l'installation de panneaux photovoltaïques en façade.

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

Les façades des constructions réalisées à partir de containers devront être habillées par une structure bois et ne pourront en aucun cas être laissées à nu.

RESTAURATIONS, RÉHABILITATIONS ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Les restaurations ou réhabilitations doivent se faire à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti. Des techniques de réhabilitations modernes / contemporaines peuvent être utilisées, mais elles doivent préserver le cachet du bâti ancien.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

TOITURES EN PENTE

Les couvertures des toitures doivent correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pente, matériaux, etc.), et doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).

Les matériaux utilisés doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux et l'aspect des toitures des annexes et des extensions doit s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

La toiture des constructions principales doit être composée de deux pans minimum, et doit avoir une pente comprise entre 30 % et 35 %.

Les gouttières doivent être en aspect zinc ou aluminium.

Les débords de toiture doivent être de 30 cm minimum.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le pan de toiture. Une attention doit être portée à l'intégration de ces éléments.

Les fenestrons de ventilation doivent être privilégiés. Ceux existants doivent être conservés.

Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

Des couvertures autres sont possibles :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) peuvent être admis pour les annexes, à condition d'être en harmonie avec la construction principale ;
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) et/ou avec une autre pente de toit peuvent être restaurées ou étendues à l'identique ;
- Les serres, vérandas et parties vitrées (verrières, etc.) en toitures ne sont pas concernées par ces règles en raison de l'usage qui les caractérise.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses et monopente sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie totale de la toiture.

Les gouttières doivent être en aspect zinc ou aluminium.

COUVERTURES

Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être en tuile canal, romane ou mécanique, et dans des tons respectant la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires. Le noir est proscrit.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Est interdit, pour l'ensemble des clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, et sur les deux faces.

CLÔTURES IMPLANTÉES LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur ne pourra excéder 1,80 mètre ;
- Soit sous forme d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, doit être comprise entre 0,50 et 1 mètre, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie non occultant et doublé ou non d'une haie végétale, ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE DU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Les murs plein enduit sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, ne pourra excéder 1,80 mètre ;
- Soit sous forme d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, doit être comprise entre 0,50 et 1 mètre, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie occultant ou non occultant, ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre ;
- Soit sous forme d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées, soit sous de forme d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER (ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments de paysage (patrimoine bâti) à protéger, à conserver et à mettre en valeur repérés au document graphique doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir ;
- L'entretien, la restauration ou réhabilitation, et la modification des constructions recensées doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, se faire à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures) ;
- Des techniques de réhabilitations modernes et/ou contemporaines peuvent être utilisées, mais elles doivent préserver le cachet du bâti ancien ;
- Les restaurations ou réhabilitations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié, et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- De vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié ;
- De travaux ayant trait à la mise en œuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Dans la mesure où, en raison de leur prééminence, il est techniquement impossible de les masquer, ils doivent être intégrés au mieux à la construction principale afin de limiter leur impact visuel et de préserver l'harmonie du paysage.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions destinées à la production d'électricité (panneaux photovoltaïques, etc.) ou d'eau chaude sur les toitures est encouragée, et doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Article Ub - 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses d'essences diversifiées et variées formant une haie bocagère, doivent être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles, et doivent faire l'objet d'un entretien régulier.

Au moins 20 % du terrain d'assiette du projet, hors emprise au sol des constructions, doit être maintenu en espace de pleine terre.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

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

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Les plantations d'arbres, arbustes et abrisseaux doivent respecter les distances minimales en application de l'article 671 du code civil.

Les essences végétales diversifiées et variées doivent être privilégiées.

Pour les aires de stationnement, l'utilisation de revêtements drainant ou semi-perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Aux corridors écologiques repérés comme « Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets, jardins, etc.), doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 h) du Code de l'urbanisme. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article Ub - 2.4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Pour les locaux d'habitation :

Il est imposé deux places de stationnement par logement.

Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux :

Pour les opérations d'au moins 4 logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), des places communes / partagées (pour les visiteurs ou résidents), doivent être réalisés à raison de 1 ou 2 logements. Elles doivent être aménagées sur les espaces partagées/communs.

Il est exigé un local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur.

Pour les commerces et activités de services :

En cas de rénovation ou de création, aucune place de stationnement ne sera imposée pour les surfaces commerciales et de services de moins de 200 m² de surface de plancher.

Il est exigé une place de stationnement par tranche (entamée) de 100 m² de surface de plancher supplémentaires au-delà des 200 premiers m².

Pour les constructions à usage d'entrepôt et de bureaux :

Il est exigé un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

Pour les établissements de santé ou d'action sociale :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Toutefois, en cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat au titre de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le redécoupage / la division d'un immeuble en plusieurs logements sera soumis à une analyse des capacités de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité.

En cas d'extension ou de réhabilitation, le nombre de places existantes sera maintenu. Il n'est pas exigé de places de parking supplémentaire par rapport à l'existant, s'il n'y a pas de changement de destinations des locaux.

En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé...), les places perdues doivent être restituées.

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Article Ub - 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour assurer la sécurité des dessertes.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés, y compris avec ceux déjà bâtis.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent rester l'exception. Une aire permettant d'accueillir des containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères doit être aménagée en entrée d'opérations.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure concep-

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

tion de l'espace urbain.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONS

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article Ub - 3.2 : Desserte par les réseaux

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

1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

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

Préalablement à tous travaux, il peut être demandé au pétitionnaire de réaliser une étude particulière visant à définir le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

La réalisation de systèmes d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire de réseau, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines devra se faire conformément à la réglementation en vigueur et après neutralisation des excès du désinfectant. Une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité devra être suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagement, et sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DOCUMENT POUR ARRÊT

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux extensions urbaines récentes se présentant sous la forme d'un habitat intermédiaire et/ou pavillonnaire présentant encore des potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Uc - 1.1 : Destinations et sous-destinations

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

Destinations et sous-destinations des constructions		
1.	Exploitation agricole et forestière	UC
1.1	Exploitation agricole	X
1.2	Exploitation forestière	X
2.	Habitation	UC
2.1	Logement	✓
2.2	Hébergement	X
3.	Commerce et activités de service	UC
3.1	Artisanat et commerce de détail	X
3.2	Restauration	X
3.3	Commerce de gros	X
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC
3.5	Cinéma	X
3.6	Hôtels	X
3.7	Autres hébergements touristiques	X
4.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	UC
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
4.4	Salles d'art et de spectacles	X
4.5	Équipements sportifs	X
4.6	Lieux de culte	X
4.7	Autres équipements recevant du public	X
5.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	UC
5.1	Industrie	X
5.2	Entrepôt	X
5.3	Bureau	ASC
5.4	Centre de congrès et d'exposition	X
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Article Uc - 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier ;
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager ;
 - Les parcs d'attraction ;
 - Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
 - Le stationnement isolé des caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée ;
 - Les dépôts de toute nature ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles visées à l'article R. 151-34 2° du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions à usage de « Entrepôt » à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une construction ou à une activité autorisée dans la zone ;
 - En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) en vigueur annexé au PLU.

Article Uc - 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction devra respecter les dispositions réglementaires insérées en pièce 5 du PLU relatives aux orientations d'aménagement et de programmation thématique « densité ».

À ce titre, les projets soumis à l'obligation de mixité sociale devront réserver au moins 40 % de la surface de plancher affectée à l'habitation à des logements locatifs, dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs de diversification de l'offre de logements.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Article Uc - 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul supplémentaire peut être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Dans les lotissements, les règles doivent être appliquées lot par lot.

Les constructions doivent être implantées :

- En recul de 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- En recul de 20 mètres minimum de l'axe de la voie de délestage ;
- En recul de 3 mètres minimum de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les constructions en « second rideau » où existe déjà une construction à l'alignement ;
- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes des constructions existantes à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Lorsque le projet concerne une parcelle à l'angle de deux voies, un retrait supérieur peut être demandé pour assurer des conditions de circulation satisfaisante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance de 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul ou moins égal à cette dernière ;
- Pour les annexes non accolées à la construction principale et, dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,20 mètres à la sablière, à condition que la longueur cumulée des constructions implantées en limite n'excède pas 10 mètres pour une même limite.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local. Sont interdites, toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder :

- Pour les parcelles raccordées au réseau d'assainissement collectif :
 - 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Pour les parcelles non raccordées au réseau d'assainissement collectif :
 - 15 % de la superficie du terrain d'assiette du projet pour les parcelles inférieures à 1 000 m² ;
 - 20 % de la superficie du terrain d'assiette du projet pour les parcelles supérieures à 1 000 m².

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres (R+1), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit, et doit être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure à la construction principale.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

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

Article Uc - 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent, par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est interdit, l'installation de panneaux photovoltaïques en façade.

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

Les façades des constructions réalisées à partir de containers devront être habillées par une structure bois et ne pourront en aucun cas être laissées à nu.

RESTAURATIONS, RÉHABILITATIONS ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Les restaurations ou réhabilitations doivent se faire à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti. Des techniques de réhabilitations modernes / contem-

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

poraines peuvent être utilisées, mais elles doivent préserver le cachet du bâti ancien.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

TOITURES EN PENTE

Les couvertures des toitures doivent correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pente, matériaux, etc.), et doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).

Les matériaux utilisés doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux et l'aspect des toitures des annexes et des extensions doit s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

La toiture des constructions principales doit être composée de deux pans minimum, et doit avoir une pente comprise entre 30 % et 35 %.

Les gouttières doivent être en aspect zinc ou aluminium.

Les débords de toiture doivent être de 30 cm minimum.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le pan de toiture. Une attention doit être portée à l'intégration de ces éléments.

Les fenestrons de ventilation doivent être privilégiés. Ceux existants doivent être conservés.

Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

Des couvertures autres sont possibles :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) peuvent être admis pour les annexes, à condition d'être en harmonie avec la construction principale ;
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) et/ou avec une autre pente de toit peuvent être restaurées ou étendues à l'identique ;
- Les serres, vérandas et parties vitrées (verrières, etc.) en toitures ne sont pas concernées par ces règles en raison de l'usage qui les caractérise.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses et monopente sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie totale de la toiture.

COUVERTURES

Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être en tuile canal de terre cuite, romane ou mécanique, et dans des tons respectant la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires. Le noir est proscrit.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

CLÔTURES IMPLANTÉES LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur ne pourra excéder 1,80 mètre ;
- Soit sous forme d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, doit être comprise entre 0,50 et 1 mètre, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie occultant, ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE DU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Les murs pleins enduit sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, ne pourra excéder 1,80 mètre ;
- Soit sous forme d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, doit être comprise entre 0,50 et 1 mètre, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie occultant ou non occultant, ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre ;
- Soit sous forme d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées, soit sous forme d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE AVEC LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences diversifiées et variées ;
- Soit sous forme d'une haie mélangée d'essences diversifiées et variées.

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER (ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments de paysage (patrimoine bâti) à protéger, à conserver et à mettre en valeur repérés au document graphique doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir ;
- L'entretien, la restauration ou réhabilitation, et la modification des constructions recensées doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, se faire à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures) ;
- Des techniques de réhabilitations modernes et/ou contemporaines peuvent être utilisées, mais elles doivent préserver le cachet du bâti ancien ;
- Les restaurations ou réhabilitations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié, et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- De vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié ;
- De travaux ayant trait à la mise en œuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

6. Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Dans la mesure où, en raison de leur proéminence, il est techniquement impossible de les masquer, ils doivent être intégrés au mieux à la construction principale afin de limiter leur impact visuel et de préserver l'harmonie du paysage.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions destinées à la production d'électricité (panneaux photovoltaïques, etc.) ou d'eau chaude sur les toitures est encouragée, et doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Article Uc - 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses d'essences diversifiées et variées formant une haie bocagère, doivent être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles, et doivent faire l'objet d'un entretien régulier.

- Pour les parcelles dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m² :
 - Au moins 30 % du terrain d'assiette du projet, hors emprise au sol des constructions, doit être maintenu en espace de pleine terre.
- Pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 1 000 m² :
 - Au moins 40 % du terrain d'assiette du projet, hors emprise au sol des constructions, doit être maintenu en espace de pleine terre.
- Pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 1 000 m² :
 - Au moins 50 % du terrain d'assiette du projet, hors emprise au sol des constructions, doit être maintenu en espace de pleine terre.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

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

Les plantations d'arbres, arbustes et abrisseaux doivent respecter les distances minimales en application de l'article 671 du code civil.

Les essences végétales diversifiées et variées doivent être privilégiées.

Pour les aires de stationnement, l'utilisation de revêtements drainant ou semi-perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Aux corridors écologiques repérés comme « Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets, jardins, etc.), doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 h) du Code de l'urbanisme. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Sur les sites et secteurs repérés au document graphique comme « Éléments de continuité écologique de la trame verte et bleue », toute nouvelle construction ou installation à vocation d'habitation est interdite. Sont autorisés :

- Les annexes des constructions existantes, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur totale et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscines) ;
- Les extensions des constructions existantes dans une limite d'emprise au sol totale de 200 m² (construction principale et extensions) ;
- Les aménagements des espaces verts.

Article Uc - 2.4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Pour les locaux d'habitation :

Il est imposé deux places de stationnement par logement.

Pour les nouveaux immeubles à destination d'habitation (groupant au moins deux logements) ou de bureaux :

Pour les opérations d'au moins 4 logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), des places communes / partagées (pour les visiteurs ou résidents), doivent être réalisés à raison de 1 ou 2 logements. Elles doivent être aménagées sur les espaces partagés/communs.

Il est exigé un local pour le stationnement des deux-roues répondant aux normes en vigueur.

Pour les commerces et activités de services :

En cas de rénovation ou de création, aucune place de stationnement ne sera imposée pour les surfaces commerciales et de services de moins de 200 m² de surface de plancher.

Il est exigé une place de stationnement par tranche (entamée) de 100 m² de surface de plancher supplémentaires au-delà des 200 premiers m².

Pour les constructions à usage d'entrepôt et de bureaux :

Il est exigé un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

Pour les établissements de santé ou d'action sociale :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Toutefois, en cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat au titre de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le redécoupage / la division d'un immeuble en plusieurs logements sera soumis à une analyse des capacités de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité.

En cas d'extension ou de réhabilitation, le nombre de places existantes sera maintenu. Il n'est pas exigé de places de parking supplémentaire par rapport à l'existant, s'il n'y a pas de changement de destinations des locaux.

En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé...), les places perdues doivent être restituées.

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Article Uc - 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour assurer la sécurité des dessertes.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés, y compris avec ceux déjà bâtis.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent rester l'exception. Une aire permettant d'accueillir des containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères doit être aménagée en entrée d'opérations.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Article Uc - 3.2 : Desserte par les réseaux

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

1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

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

Préalablement à tous travaux, il peut être demandé au pétitionnaire de réaliser une étude particulière visant à définir le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

La réalisation de systèmes d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire de réseau, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines devra se faire conformément à la réglementation en vigueur et après neutralisation des excès du désinfectant. Une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité devra être suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagement, et sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DOCUMENT POUR ARRÊT

4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone

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

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ue - 1.1 : Destinations et sous-destinations

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

Destinations et sous-destinations des constructions		
1.	Exploitation agricole et forestière	UE
1.1	Exploitation agricole	X
1.2	Exploitation forestière	X
2.	Habitation	UE
2.1	Logement	X
2.2	Hébergement	X
3.	Commerce et activités de service	UE
3.1	Artisanat et commerce de détail	X
3.2	Restauration	X
3.3	Commerce de gros	X
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
3.5	Cinéma	✓
3.6	Hôtels	X
3.7	Autres hébergements touristiques	✓
4.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	UE
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	✓
4.5	Équipements sportifs	✓
4.6	Lieux de culte	X
4.7	Autres équipements recevant du public	✓
5.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	UE
5.1	Industrie	X
5.2	Entrepôt	ASC
5.3	Bureau	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	✓
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Article Ue - 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier ;
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager ;
 - Les parcs d'attraction ;
 - Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
 - Le stationnement isolé des caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée ;
 - Les dépôts de toute nature ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles visées à l'article R. 151-34 2° du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions à usage de « Entrepôt » à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une construction ou à une activité autorisée dans la zone ;
 - En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) en vigueur annexé au PLU.

Article Ue - 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Article Ue - 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local. Sont interdites, toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

6. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article Ue - 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent, par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est interdit, l'installation de panneaux photovoltaïques en façade.

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Est interdit, pour l'ensemble des clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, et sur les deux faces.

4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Dans la mesure où, en raison de leur proéminence, il est techniquement impossible de les masquer, ils doivent être intégrés au mieux à la construction principale afin de limiter leur impact visuel et de préserver l'harmonie du paysage.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions destinées à la production d'électricité (panneaux photovoltaïques, etc.) ou d'eau chaude sur les toitures est encouragée, et doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Article Ue - 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses d'essences diversifiées et variées formant une haie bocagère, doivent être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles, et doivent faire l'objet d'un entretien régulier.

Au moins 20 % du terrain d'assiette du projet, hors emprise au sol des constructions, doit être maintenu en espace de pleine terre.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

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

Les plantations d'arbres, arbustes et abrisseaux doivent respecter les distances minimales en application de l'article 671 du code civil.

Les essences végétales diversifiées et variées doivent être privilégiées.

Les haies opaques d'essences monospécifiques de persistants sont interdites.

Pour les aires de stationnement, l'utilisation de revêtements drainant ou semi-perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.

Les aires de dépôts doivent être implantées idéalement à l'arrière des unités foncières, et être intégrées par des écrins végétaux en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Aux corridors écologiques repérés comme « Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code

4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

de l'urbanisme pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets, jardins, etc.), doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 h) du Code de l'urbanisme. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article Ue - 2.4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Article Ue - 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour assurer la sécurité des dessertes.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés, y compris avec ceux déjà bâtis.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent rester l'exception. Une aire permettant d'accueillir des containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères doit être aménagée en entrée d'opérations.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Article Ue - 3.2 : Desserte par les réseaux

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

1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

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

Préalablement à tous travaux, il peut être demandé au pétitionnaire de réaliser une étude particulière visant à définir le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

La réalisation de systèmes d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire de réseau, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines devra se faire conformément à la réglementation en vigueur et après neutralisation des excès du désinfectant. Une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité devra être suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagement, et sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DOCUMENT POUR ARRÊT

4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Elle comprend :

- Une zone Ux1 correspondant à la zone d'activité des Portes de Bessières à vocation artisanale et commerciale ;
- Une zone Ux2 correspondant à la zone d'activité du Triangle à vocation industrielle.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article Ux - 1.1 : Destinations et sous-destinations

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

Destinations et sous-destinations des constructions			
1.	Exploitation agricole et forestière	UX1	UX2
1.1	Exploitation agricole	X	X
1.2	Exploitation forestière	X	X
2.	Habitation	UX1	UX2
2.1	Logement	X	ASC
2.2	Hébergement	X	X
3.	Commerce et activités de service	UX1	UX2
3.1	Artisanat et commerce de détail	✓	✓
3.2	Restauration	✓	X
3.3	Commerce de gros	X	✓
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	X
3.5	Cinéma	X	X
3.6	Hôtels	✓	X
3.7	Autres hébergements touristiques	X	X
4.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	UX1	UX2
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
4.3	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	✓
4.4	Salles d'art et de spectacles	X	X
4.5	Équipements sportifs	X	X
4.6	Lieux de culte	X	X
4.7	Autres équipements recevant du public	X	ASC
5.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	UX1	UX2
5.1	Industrie	X	✓
5.2	Entrepôt	ASC	ASC
5.3	Bureau	✓	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	X	X
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Article Ux - 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier ;
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager ;
 - Les parcs d'attraction ;
 - Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
 - Le stationnement isolé des caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée ;
 - Les dépôts de toute nature ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles visées à l'article R. 151-34 2° du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Dans la zone Ux1 :

Les constructions à usage de « Commerce et activités de service » sont autorisées à condition que la surface de plancher projetée soit supérieure à 400 m².

Les constructions à usage de « Commerce et activités de service » et les constructions à usage de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage de « Entrepôt » sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une construction ou à une activité autorisée dans la zone.

Dans la zone Ux2 :

Les constructions à usage de « Logement » sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site, le tout dans l'emprise du projet. Ces logements devront être intégrés au volume bâti principal et ne pourront constituer un bâtiment indépendant détaché de la construction principale.

Les constructions à usage de « Entrepôt » sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une construction ou à une activité autorisée dans la zone.

Les constructions et installations à usage de « Autres équipements recevant du public » sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité principale du site.

En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) en vigueur annexé au PLU.

4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Article Ux - 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Article Ux - 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul supplémentaire peut être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Dans les lotissements, les règles doivent être appliquées lot par lot.

Dans la zone Ux1 :

Les constructions doivent être implantées :

- En recul de 20 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- En recul de 3 mètres minimum de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Dans la zone Ux2 :

Les constructions doivent être implantées :

- En recul de 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- En recul de 5 mètres minimum de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En bordure des voies internes des opérations d'ensemble.
- Pour les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité et à l'exécution de travaux publics, et qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.
- Lorsque le projet concerne une parcelle à l'angle de deux voies, un pan coupé ou un retrait supérieur peut être demandé pour assurer des conditions de circulation satisfaisante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou deux des limites séparatives ;
- Soit en recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local. Sont interdites, toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure à la construction principale.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Article Ux - 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent, par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est interdit, l'installation de panneaux photovoltaïques en façade.

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

Toute construction doit être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

Les signes distinctifs (signalétiques, enseignes, etc.) doivent être apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas

4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

la hauteur dudit bâtiment.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Est interdit, pour l'ensemble des clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, et sur les deux faces.

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'une grille ;
- Soit sous forme d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées.

La hauteur des clôtures est limitée à 4 mètres maximum, sur rue et en limites séparatives.

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Dans la mesure où, en raison de leur proéminence, il est techniquement impossible de les masquer, ils doivent être intégrés au mieux à la construction principale afin de limiter leur impact visuel et de préserver l'harmonie du paysage.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions destinées à la production d'électricité (panneaux photovoltaïques, etc.) ou d'eau chaude sur les toitures est encouragée, et doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Article Ux - 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménagées

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses d'essences diversifiées et variées formant une haie bocagère, doivent être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles, et doivent faire l'objet d'un entretien régulier.

Au moins 20 % du terrain d'assiette du projet, hors emprise au sol des constructions, doit être maintenu en espace de pleine terre.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

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

Les plantations d'arbres, arbustes et abrisseaux doivent respecter les distances minimales en application de l'article 671 du code civil.

Les essences végétales diversifiées et variées doivent être privilégiées.

Les haies opaques d'essences monospécifiques de persistants sont interdites.

4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Pour les aires de stationnement, l'utilisation de revêtements drainant ou semi-perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.

Les aires de dépôts et les espaces techniques (entreposage de matériel, bennes à ordures, etc.) doivent être implantés idéalement à l'arrière des unités foncières, et être intégrés par des écrans végétaux en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant, et être agencés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Aux corridors écologiques repérés comme « Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets, jardins, etc.), doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 h) du Code de l'urbanisme. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article Ux - 2.4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Article Ux - 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour assurer la sécurité des dessertes.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés, y compris avec ceux déjà bâtis.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de délestage.

4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent rester l'exception. Une aire permettant d'accueillir des containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères doit être aménagée en entrée d'opérations.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article Ux - 3.2 : Desserte par les réseaux

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

1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

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

Préalablement à tous travaux, il peut être demandé au pétitionnaire de réaliser une étude particulière visant à définir le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

La réalisation de systèmes d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire de réseau, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines devra se faire conformément à la réglementation en vigueur et après neutralisation des excès du désinfectant. Une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

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

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

En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité devra être suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagement, et sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



5.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend :

- Une zone 1AUE correspondant à l'extension de la plaine de Balza à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Une zone 1AUX1 correspondant à l'extension de la zone d'activités des Portes de Bessières à vocation artisanale et commerciale.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AU - 1.1 : Destinations et sous-destinations

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

Destinations et sous-destinations des constructions				
1.	Exploitation agricole et forestière	1AU	1AUE	1AUX1
1.1	Exploitation agricole	X	X	X
1.2	Exploitation forestière	X	X	X
2.	Habitation	1AU	1AUE	1AUX1
2.1	Logement	✓	X	X
2.2	Hébergement	X	X	X
3.	Commerce et activités de service	1AU	1AUE	1AUX1
3.1	Artisanat et commerce de détail	X	X	✓
3.2	Restauration	X	X	✓
3.3	Commerce de gros	X	X	X
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	X	✓
3.5	Cinéma	X	X	X
3.6	Hôtels	X	X	✓
3.7	Autres hébergements touristiques	X	X	X
4.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	1AU	1AUE	1AUX1
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
4.3	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
4.4	Salles d'art et de spectacles	X	✓	X
4.5	Équipements sportifs	X	✓	X
4.6	Lieux de culte	X	X	X
4.7	Autres équipements recevant du public	X	✓	X
5.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	1AU	1AUE	1AUX1
5.1	Industrie	X	X	X
5.2	Entrepôt	X	X	✓
5.3	Bureau	✓	✓	✓
5.4	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Article 1AU - 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier ;
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager ;
 - Les parcs d'attraction ;
 - Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
 - Le stationnement isolé des caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée ;
 - Les dépôts de toute nature ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles visées à l'article R. 151-34 2° du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Dans la zone 1AUx1 :

Les constructions à usage de « Commerce et activités de service » sont autorisées à condition que la surface de plancher projetée soit supérieure à 400 m².

Les constructions à usage de « Commerce et activités de service » et les constructions à usage de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage de « Entrepôt » sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une construction ou à une activité autorisée dans la zone.

Article 1AU - 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme toute opération d'aménagement doit réserver au moins 40 % de la surface de plancher à des logements locatifs dont 50 % à des logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Article 1AU - 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul supplémentaire peut être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Dans les lotissements, les règles doivent être appliquées lot par lot.

Dans la zone 1AU :

Les constructions doivent être implantées en recul de 20 mètres minimum de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage de « Habitation » et en recul de 10 mètres pour les autres constructions.

Par rapport aux autres voies :

- Dans les îlots d'habitat intermédiaire ou collectif :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

- Dans les îlots d'habitat individuel groupé :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

- Dans les îlots d'habitat individuel :

- Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 3 mètres minimum à 10 mètres maximum de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Dans la zone 1AUe :

Non réglementé.

Dans la zone 1AUx1 :

Les constructions doivent être implantées :

- En recul de 20 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- En recul de 5 mètres minimum de l'emprise des autres voies y compris voies piétonnes et pistes cyclables.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Dans la zone 1AU :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou deux des limites séparatives ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

travaux au faîtage et, sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance de 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

Dans la zone 1AUe :

Non réglementé.

Dans la zone 1AUx1 :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou deux des limites séparatives ;
- Soit en recul de 4 mètres minimum des limites séparatives.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local. Sont interdites, toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local. Sont interdites, toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

5. Emprise au sol des constructions

Conformément aux dispositions réglementaires insérées en pièce 5 du PLU relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :

- Dans les îlots d'habitat intermédiaire ou collectif :
 - L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Dans les îlots d'habitat individuel groupé :
 - L'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Dans les îlots d'habitat individuel :
 - L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Dans la zone 1AUe :

Non réglementé.

Dans la zone 1AUx1 :

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

Dans la zone 1AU :

- Dans les îlots d'habitat intermédiaire ou collectif :

- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres (R+2), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

- Dans les îlots d'habitat individuel groupé :

- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres (R+1), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ;

- La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure à la construction principale.

- La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit, et doit être inférieure au bâtiment principal.

- Dans les îlots d'habitat individuel :

- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres (R+1), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ;

- La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure à la construction principale.

- La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit, et doit être inférieure au bâtiment principal.

Dans la zone 1AUe :

Non réglementé.

Dans la zone 1AUx1 :

- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;

- La hauteur des extensions doit être égale ou inférieure à la construction principale.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Article 1AU - 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent, par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance envi-

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

ronnementale et les énergies renouvelables.

Est interdit, l'installation de panneaux photovoltaïques en façade.

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

Dans la zone 1AU :

Les constructions nouvelles doivent présenter une cohérence globale avec l'environnement architectural et paysager du lieu où les constructions s'implantent.

Les teintes des façades doivent respecter les tons de la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

Dans la zone 1AUe :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région.

Dans la zone 1AUx1 :

Toute construction doit être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

Les signes distinctifs (signalétiques, enseignes, etc.) doivent être apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur dudit bâtiment.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

Les couvertures des toitures doivent correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pente, matériaux, etc.), et doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).

Les matériaux utilisés doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux et l'aspect des toitures des annexes et des extensions doit s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures des toitures, en raison de l'usage qui les caractérise.

Dans la zone 1AU :

TOITURES EN PENTE

La toiture des constructions principales doit être composée de deux pans minimum, et doit avoir une pente comprise entre 30 % et 35 %.

Les gouttières doivent être en aspect zinc ou aluminium.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le pan de toiture. Une attention doit être portée à l'intégration de ces éléments.

Des couvertures autres sont possibles :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) peuvent être

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

admis pour les annexes, à condition d'être en harmonie avec la construction principale ;

- Les serres, vérandas et parties vitrées (verrières, etc.) en toitures ne sont pas concernées par ces règles.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses et monopente sont autorisées sur les volumes secondaires, accolés à une construction principale.

COUVERTURES

Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être en tuile canal, romane ou mécanique, et dans des tons respectant la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires. Le noir est proscrit.

Dans la zone 1AUe :

Non réglementé.

Dans la zone 1AUx1 :

Non réglementé.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Est interdit, pour l'ensemble des clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, et sur les deux faces.

Dans la zone 1AU :

Les coffrets techniques (compteurs électriques, coffrets télécom, compteurs d'eau, etc.) doivent être intégrés dans la maçonnerie des murs de clôture ou traités de manière à ne pas constituer un élément saillant en entrée de lot. Leur implantation et leur habillage devront garantir une bonne accessibilité technique tout en respectant l'esthétique des clôtures et la qualité des façades sur rue.

CLÔTURES IMPLANTÉES LE LONG DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être constituées sous forme d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, doit être comprise entre 0,50 et 1 mètre, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie occultant ou non occultant, ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE DU DOMAINE ROUTIER DÉPARTEMENTAL

Les murs plein enduit sont autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, ne pourra excéder 1,80 mètre ;
- Soit sous forme d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale, mesurée du sol naturel au sommet du mur, doit être comprise entre 0,50 et 1 mètre, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie occultant ou non occultant, ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.
- Soit sous forme d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées, soit sous de forme d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Dans la zone 1AUe :

Non réglementé.

Dans la zone 1AUx1 :

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'une grille ;
- Soit sous forme d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées.

La hauteur des clôtures est limitée à 4 mètres maximum, sur rue et en limites séparatives.

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Dans la mesure où, en raison de leur prééminence, il est techniquement impossible de les masquer, ils doivent être intégrés au mieux à la construction principale afin de limiter leur impact visuel et de préserver l'harmonie du paysage.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions destinées à la production d'électricité (panneaux photovoltaïques, etc.) ou d'eau chaude sur les toitures est encouragée, et doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Article 1AU - 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses d'essences diversifiées et variées formant une haie bocagère, doivent être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles, et doivent faire l'objet d'un entretien régulier.

Au moins 20 % du terrain d'assiette du projet, hors emprise au sol des constructions, doit être maintenu en espace de pleine terre.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

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

Les plantations d'arbres, arbustes et abrisseaux doivent respecter les distances minimales en application de l'article 671 du code civil.

Les essences végétales diversifiées et variées doivent être privilégiées.

Les haies opaques d'essences monospécifiques de persistants sont interdites.

Pour les aires de stationnement, l'utilisation de revêtements drainant ou semi-perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Dans la zone 1AUx1 :

Les aires de dépôts et les espaces techniques (entreposage de matériel, bennes à ordures, etc.) doivent être implantés idéalement à l'arrière des unités foncières, et être intégrées par des écrans végétaux en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant, et être agencés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Article 1AU - 2.4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques ou privées et correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées, sans être inférieur à une place par logement. Il doit dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

En outre, pour les opérations d'au moins 4 logements (individuels, intermédiaires ou collectifs), des places communes / partagées (pour les visiteurs ou les résidents), doivent être réalisées à raison de 1 pour 2 logements. Elles doivent être aménagées sur les espaces partagés / communs.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque unité foncière, les dégagements nécessaires aux manœuvres des véhicules.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m².

Pour les habitations, les voies de desserte et/ou d'accès au garage peuvent être considérés comme un emplacement de stationnement.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat au titre de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le redécoupage / la division d'un immeuble en plusieurs logements sera soumis à une analyse des capacités de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité.

En cas d'extension ou de réhabilitation, le nombre de places existantes sera maintenu. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux.

En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

Pour les constructions et installations à usage « Commerce et activités de service »

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

En cas de rénovation ou de création, aucune place de stationnement ne sera imposée pour les surfaces commerciales et de services de moins de 200 m² de surface de plancher. Il est exigé une place de stationnement par tranche (entamée) de 100 m² de surface de plancher supplémentaires au-delà des 200 premiers m².

Pour les constructions et installations à usage « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

Le nombre de places de stationnement doit répondre à la nature, à la fonction et à la localisation des constructions.

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Article 1AU - 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour assurer la sécurité des dessertes.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres.

Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés, y compris avec ceux déjà bâtis.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

Les accès individuels directs sont interdits sur la RD630 et la voie de déstassement.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent rester l'exception. Une aire permettant d'accueillir des containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères doit être aménagée en entrée d'opérations.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONS

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés et aménagés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article 1AU - 3.2 : Desserte par les réseaux

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

1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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

Préalablement à tous travaux, il peut être demandé au pétitionnaire de réaliser une étude particulière visant à définir le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

La réalisation de systèmes d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire de réseau, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines devra se faire conformément à la réglementation en vigueur et après neutralisation des excès du désinfectant. Une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

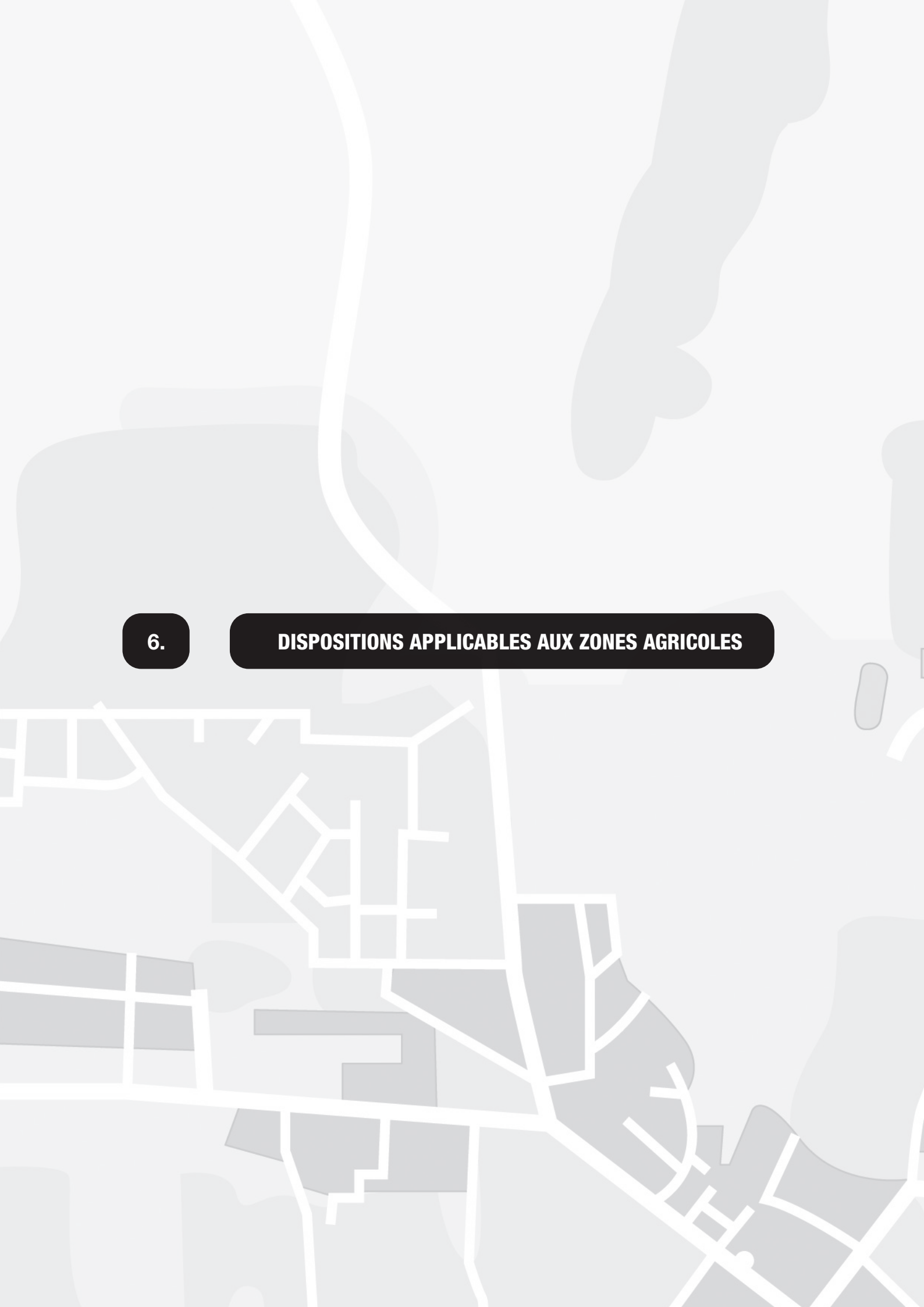
En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité devra être suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagement, et sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



6.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone

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

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A - 1.1 : Destinations et sous-destinations

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

X : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

Destinations et sous-destinations des constructions		
1.	Exploitation agricole et forestière	A
1.1	Exploitation agricole	✓
1.2	Exploitation forestière	X
2.	Habitation	A
2.1	Logement	ASC
2.2	Hébergement	X
3.	Commerce et activités de service	A
3.1	Artisanat et commerce de détail	X
3.2	Restauration	X
3.3	Commerce de gros	X
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
3.5	Cinéma	X
3.6	Hôtels	X
3.7	Autres hébergements touristiques	X
4.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	A
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
4.3	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
4.4	Salles d'art et de spectacles	X
4.5	Équipements sportifs	ASC
4.6	Lieux de culte	X
4.7	Autres équipements recevant du public	X
5.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	A
5.1	Industrie	X
5.2	Entrepôt	X
5.3	Bureau	X
5.4	Centre de congrès et d'exposition	X
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Article A - 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier ;
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager ;
 - Les parcs d'attraction ;
 - Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
 - Le stationnement isolé des caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée ;
 - Les dépôts de toute nature.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles visées à l'article R. 151-34 2° du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les équipements sportifs à condition que les constructions et installations soient légères, démontables et sans caractère permanent, excluant la réalisation de fondations en dur ;
 - En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) en vigueur annexé au PLU.

Article A - 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A - 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul supplémentaire peut être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Pour les constructions à usage de « Logement » :

Les constructions doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum.

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Pour les constructions à usage de « Exploitation agricole » :

Les constructions doivent être implantées :

- En recul de 25 mètres minimum de l'axe de routes départementales.
- En recul de 10 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Des implantations autres sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul ou moins égal à cette dernière ;
- En cas de contraintes techniques avérées et dûment justifiées.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Les constructions, extensions et annexes des constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations autres sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul ou moins égal à cette dernière.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes (piscine inclus) des constructions et installations à usage de « Logement » doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres, en tout point de la construction.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local. Sont interdites, toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

5. Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage de « Logement » :

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

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions à usage de « Exploitation agricole »

Les emprises au sol autorisées pour les nouvelles constructions doivent être liées et nécessaires à l'activité agricole.

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

Pour les constructions à usage de « Logement » :

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres (R+1), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure à la construction principale.

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

Pour les constructions à usage de « Exploitation agricole » :

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure, fonctionnels ou techniques (silos, éléments techniques, etc.).

Article A - 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent, par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est interdit, l'installation de panneaux photovoltaïques en façade.

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

FAÇADES

Pour les constructions à usage de « Exploitation agricole » :

Les constructions agricoles peuvent se référer à la plaquette « L'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage », réalisée par le CAUE de la Haute-Garonne et la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, annexée (pièce 3.4) au présent règlement.

Les teintes des façades ne doivent pas être dans des tons réfléchissants.

Les bardages extérieurs peuvent être réalisés en bois ou en plaques de bardage s'harmonisant avec l'environnement de la construction.

Les extensions des constructions agricoles doivent veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Pour les constructions à usage de « Logement » :

Toute restauration, modification partielle ou extension d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant. Dans le cas de bâtiments anciens, d'architecture traditionnelle, caractéristique de la typologie locale, la restauration doit s'effectuer en respectant le caractère originel et initial de la construction.

Les éléments de modénatures et éléments de décor en briques ou en pierres existants doivent être conservés et restaurés.

Les façades en briques foraines laissées apparentes doivent être nettoyées.

MENUISERIES

Les menuiseries traditionnelles et initiales doivent, si possible, être conservées et restaurées, sinon restituées à l'identique (dessin, section, profil, etc.).

Les menuiseries doivent être en cohérence avec les teintes des façades.

OUVERTURES

Les ouvertures peuvent comporter soit un encadrement en brique foraines laissées apparentes, soit une teinte différenciée dans des tons respectant la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

Les ouvertures qui comportent un encadrement différencié en brique foraines doivent, si possible, être conservées et restaurées.

RESTAURATIONS, RÉHABILITATIONS ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Les restaurations ou réhabilitations doivent se faire à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti. Des techniques de réhabilitations modernes / contemporaines peuvent être utilisées, mais elles doivent préserver le cachet du bâti ancien.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

Les couvertures des toitures doivent correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pente, matériaux, etc.), et doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).

Les matériaux utilisés doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux et l'aspect des toitures des annexes et des extensions doit s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures des toitures, en raison de l'usage qui les caractérise.

Pour les constructions à usage de « Exploitation agricole » :

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé, etc.) sont interdites.

Les toitures monopente sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m², et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.

Pour les constructions à usage de « Logement » :

TOITURES EN PENTE

La toiture des constructions principales doit être composée de deux pans minimum, et doit avoir une pente comprise entre 30 % et 35 %.

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Les gouttières doivent être en aspect zinc ou aluminium.

Les débords de toiture doivent être de 30 cm minimum.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le pan de toiture. Une attention doit être portée à l'intégration de ces éléments.

Les fenestrons de ventilation doivent être privilégiés. Ceux existants doivent être conservés.

Des couvertures autres sont possibles :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) peuvent être admis pour les annexes, à condition d'être en harmonie avec la construction principale ;
- Les toitures monopente sont autorisées sur les volumes secondaires, accolées à une construction principale.
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) et/ou avec une autre pente de toit peuvent être restaurées ou étendues à l'identique.
- Les serres, vérandas et parties vitrées (verrières, etc.) en toitures ne sont pas concernées par ces règles.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses sont interdites.

COUVERTURES

Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être en tuile canal, romane ou mécanique, et dans des tons respectant la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires. Le noir est proscrit.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Est interdit, pour l'ensemble des clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, et sur les deux faces.

Pour les constructions à usage de « Exploitation agricole » :

Seules les clôtures agricoles : fil de fer, grillage, clôture en bois, haies vives d'essences diversifiées et variées sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipement d'intérêt collectif et services public nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Pour les constructions à usage de « Logement » :

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.
- Soit sous de forme d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Les haies existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues ou restaurées à l'identique.

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER (ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments de paysage (patrimoine bâti) à protéger, à conserver et à mettre en valeur repérés au document graphique doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir ;

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

- L'entretien, la restauration ou réhabilitation, et la modification des constructions recensées doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, se faire à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures) ;
- Des techniques de réhabilitations modernes et/ou contemporaines peuvent être utilisées, mais elles doivent préserver le cachet du bâti ancien ;
- Les restaurations ou réhabilitations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié, et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- De vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié ;
- De travaux ayant trait à la mise en œuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Dans la mesure où, en raison de leur proéminence, il est techniquement impossible de les masquer, ils doivent être intégrés au mieux à la construction principale afin de limiter leur impact visuel et de préserver l'harmonie du paysage.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions destinées à la production d'électricité (panneaux photovoltaïques, etc.) ou d'eau chaude sur les toitures est encouragée, et doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Article A - 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses d'essences diversifiées et variées formant une haie bocagère, doivent être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles, et doivent faire l'objet d'un entretien régulier.

Au moins 30 % du terrain d'assiette du projet, hors emprise au sol des constructions, doit être maintenu en espace de pleine terre.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

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

Les plantations d'arbres, arbustes et abrisseaux doivent respecter les distances minimales en application de l'article 671 du code civil.

Les essences végétales diversifiées et variées doivent être privilégiées.

Les haies opaques d'essences monospécifiques de persistants sont interdites.

Pour les aires de stationnement, l'utilisation de revêtements drainant ou semi-perméables permettant l'infiltration des eaux de

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

pluie doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Aux corridors écologiques repérés comme « Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets, jardins, etc.), doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 h) du Code de l'urbanisme. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article A - 2.4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Article A - 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS

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 fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur minimale d'un accès est fixé à 3 mètres.

Sont interdits les accès sur les routes départementales, excepté ceux à usage agricole ou liés à l'exploitation de la route.

Article A - 3.2 : Desserte par les réseaux

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

1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

6.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

Préalablement à tous travaux, il peut être demandé au pétitionnaire de réaliser une étude particulière visant à définir le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

La réalisation de systèmes d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire de réseau, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines devra se faire conformément à la réglementation en vigueur et après neutralisation des excès du désinfectant. Une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

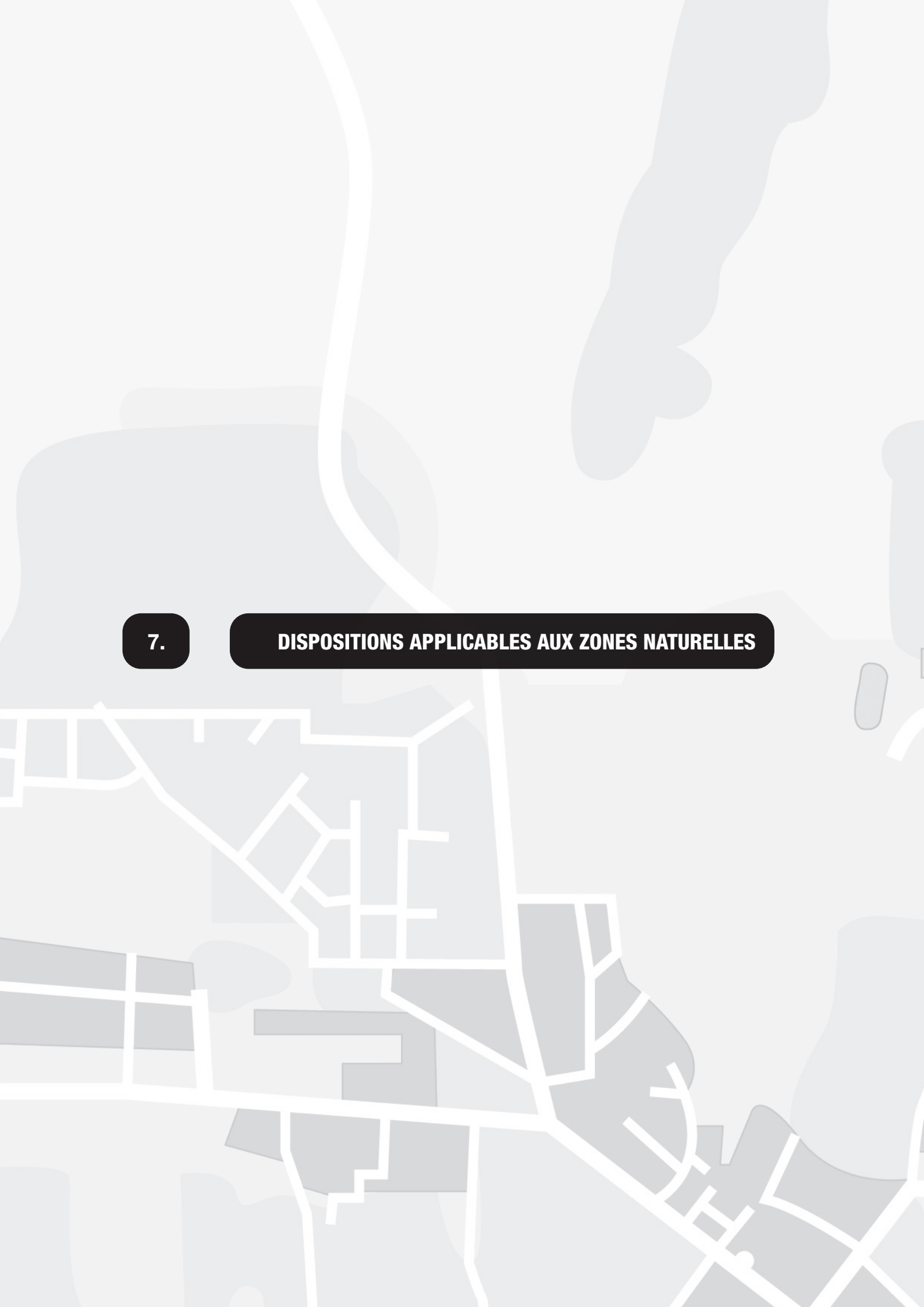
En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité devra être suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagement, et sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



7.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N concerne les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

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

Elle comprend :

- Un secteur N1 correspondant au stand de tir sportif ;
- Un secteur N2 correspondant au refuge des tortues ;
- Un secteur NENR correspondant à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire ;
- Un secteur NP naturel protégé.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N - 1.1 : Destinations et sous-destinations

✓ : Construction nouvelle autorisée ;

✗ : Construction nouvelle interdite ;

ASC : Construction nouvelle autorisée sous conditions.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Destinations et sous-destinations des constructions						
1.	Exploitation agricole et forestière	N	N1	N2	NENR	NP
1.1	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
1.2	Exploitation forestière	✓	X	X	X	X
2.	Habitation	N	N1	N2	NENR	NP
2.1	Logement	ASC	X	X	X	X
2.2	Hébergement	X	X	X	X	X
3.	Commerce et activités de service	N	N1	N2	NENR	NP
3.1	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
3.2	Restauration	X	X	X	X	X
3.3	Commerce de gros	X	X	X	X	X
3.4	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
3.5	Cinéma	X	X	X	X	X
3.6	Hôtels	X	X	X	X	X
3.7	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
4.	Équipements d'intérêt collectif et services publics	N	N1	N2	NENR	NP
4.1	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	✓	X	X
4.2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	X
4.3	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
4.4	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
4.5	Équipements sportifs	X	X	✓	X	X
4.6	Lieux de culte	X	X	X	X	X
4.7	Autres équipements recevant du public	X	✓	✓	X	X
5.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	N	N1	N2	NENR	NP
5.1	Industrie	X	X	X	X	X
5.2	Entrepôt	X	✓	X	X	X
5.3	Bureau	X	✓	X	X	X
5.4	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
5.5	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Article N - 1.2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier ;
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager ;
 - Les parcs d'attraction ;
 - Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
 - Le stationnement isolé des caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée ;
 - Les dépôts de toute nature.

Dans les secteurs N1 et N2 :

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement ;
- Tout changement de destination des constructions existantes.

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 421-23-f du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles visées à l'article R. 151-34 2° du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone ;
 - En zone inondable, les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) en vigueur annexé au PLU.

Dans le secteur N1 :

- Les aménagements légers directement liés à l'activité du stand de tir, sans création de surface de plancher (cibles, buttes de protection, cheminements, clôtures, etc.) ;
- Les travaux nécessaires à l'entretien et à la mise en sécurité des installations existantes ;
- Les aménagements autorisés devront s'intégrer au site naturel et ne pas porter atteinte à l'environnement (paysage, biodiversité, tranquillité des riverains, etc.).

Dans le secteur N2 :

- Les aménagements légers directement liés à l'accueil et au soin des animaux, sans création de surface de plancher (enclos, clôtures, abris démontables, bassins naturels, etc.) ;
- Les travaux nécessaires à l'entretien, la mise en sécurité et le bon fonctionnement des installations existantes ;
- Les aménagements devront être compatibles avec la préservation du site naturel et des continuités écologiques ;
- Toute intervention devra limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer au paysage environnant.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Dans le secteur NENR :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire ;
- Les locaux destinés à la maintenance des énergies renouvelables ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessités par l'adaptation des constructions au sol naturel avant travaux ;
- Dans la zone inondable repérée au document graphique s'appliquent les dispositions réglementaires du PPR inondation du Tarn annexé au dossier de PLU.

Article N - 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N - 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul supplémentaire peut être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Dans les lotissements, les règles doivent être appliquées lot par lot.

Pour les constructions à usage de « Logement » :

Les constructions doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum.

Dans les secteurs N1 et N2 :

Les constructions doivent être implantées :

- En recul de 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- En recul de 10 mètres minimum de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Dans le secteur NENR :

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.

Les constructions, extensions et annexes des constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Des implantations autres sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul ou moins égal à cette dernière.

3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes (piscine inclus) des constructions et installations à usage de « Logement » doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres, en tout point de la construction.

Dans les secteurs N1 et N2 :

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes.

4. Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local. Sont interdites, toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

5. Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage de « Logement » :

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

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU.

6. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

Pour les constructions à usage de « Logement » :

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres (R+1), mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit, et devra être inférieure au bâtiment principal.

La hauteur des extensions devra être égale ou inférieure à la construction principale.

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

Dans les secteurs N1 et N2 :

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Dans le secteur NENR :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres.

Article N - 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2. Caractéristiques architecturales des façades

Les constructions doivent, par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est interdit, l'installation de panneaux photovoltaïques en façade.

Est interdit, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.).

FAÇADES

Pour les constructions à usage de « Logement » :

Toute restauration, modification partielle ou extension d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant. Dans le cas de bâtiments anciens, d'architecture traditionnelle, caractéristique de la typologie locale, la restauration doit s'effectuer en respectant le caractère originel et initial de la construction.

Les éléments de modénatures et éléments de décor en briques ou en pierres existants doivent être conservés et restaurés.

Les façades en briques foraines laissées apparentes doivent être nettoyées.

MENUISERIES

Les menuiseries traditionnelles et initiales doivent, si possible, être conservées et restaurées, sinon restituées à l'identique (dessin, section, profil, etc.).

Les menuiseries doivent être en cohérence avec les teintes des façades.

OUVERTURES

Les ouvertures doivent comporter soit un encadrement en brique foraines laissées apparentes, soit une teinte différenciée dans des tons respectant la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement.

RESTAURATIONS, RÉHABILITATIONS ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Les restaurations ou réhabilitations doivent se faire à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti. Des techniques de réhabilitations modernes / contemporaines peuvent être utilisées, mais elles doivent préserver le cachet du bâti ancien.

3. Caractéristiques architecturales des toitures

Les couvertures des toitures doivent correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale, et être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pente, matériaux, etc.), et doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).

Les matériaux utilisés doivent présenter une unité d'aspect.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Les matériaux et l'aspect des toitures des annexes et des extensions doit s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.

Les serres et les vérandas ne sont pas soumises aux règles concernant les couvertures des toitures, en raison de l'usage qui les caractérise.

Pour les constructions à usage de « Logement » :

TOITURES EN PENTE

La toiture des constructions principales doit être composée de deux pans minimum, et doit avoir une pente comprise entre 30 % et 35 %.

Les gouttières doivent être en aspect zinc ou aluminium.

Les débords de toiture doivent être de 30 cm minimum.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le pan de toiture. Une attention doit être portée à l'intégration de ces éléments.

Les fenestrons de ventilation doivent être privilégiés. Ceux existants doivent être conservés.

Des couvertures autres sont possibles :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) peuvent être admis pour les annexes, à condition d'être en harmonie avec la construction principale ;
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) et/ou avec une autre pente de toit peuvent être restaurées ou étendues à l'identique.
- Les serres, vérandas et parties vitrées (verrières, etc.) en toitures ne sont pas concernées par ces règles.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures terrasses et monopente sont autorisées sur les volumes secondaires, accolés à une construction principale.

COUVERTURES

Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être en tuile canal, romane ou mécanique, et dans des tons respectant la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires. Le noir est proscrit.

Des couvertures autres sont possibles :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux (à l'exception des matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) peuvent être admis pour les annexes, à condition d'être en harmonie avec la construction principale ;
- Les serres, vérandas et parties vitrées (verrières, etc.) en toitures ne sont pas concernées par ces règles.

COUVERTURES

Les matériaux de couverture des constructions principales doivent être en tuile canal, romane ou mécanique, et dans des tons respectant la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne, annexée au présent règlement, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires. Le noir est proscrit.

4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Est interdit, pour l'ensemble des clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, et sur les deux faces.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Pour les constructions à usage de « Logement » :

Elles doivent être constituées :

- Soit sous forme d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.
- Soit sous de forme d'une haie mélangée d'essences variées et diversifiées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Les haies existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être étendues ou restaurées à l'identique.

5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER (ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments de paysage (patrimoine bâti) à protéger, à conserver et à mettre en valeur repérés au document graphique doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir ;
- L'entretien, la restauration ou réhabilitation, et la modification des constructions recensées doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, se faire à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur avéré et documenté (les recherches sont à la charge exclusive du pétitionnaire), valorisant le bâti, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures) ;
- Des techniques de réhabilitations modernes et/ou contemporaines peuvent être utilisées, mais elles doivent préserver le cachet du bâti ancien ;
- Les restaurations ou réhabilitations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié, et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- De vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié ;
- De travaux ayant trait à la mise en œuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

6. Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Les éléments techniques extérieurs (sorties de climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Dans la mesure où, en raison de leur proéminence, il est techniquement impossible de les masquer, ils doivent être intégrés au mieux à la construction principale afin de limiter leur impact visuel et de préserver l'harmonie du paysage.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions destinées à la production d'électricité (panneaux photovoltaïques, etc.) ou d'eau chaude sur les toitures est encouragée, et doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Article N - 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Obligations imposées en matière de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole ou naturelle, des plantations denses d'essences diversifiées et variées formant

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

une haie bocagère, doivent être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles, et doivent faire l'objet d'un entretien régulier.

Au moins 30 % du terrain d'assiette du projet, hors emprise au sol des constructions, doit être maintenu en espace de pleine terre.

2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs

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

Les plantations d'arbres, arbustes et abrisseaux doivent respecter les distances minimales en application de l'article 671 du code civil.

Les essences végétales diversifiées et variées doivent être privilégiées.

Les haies opaques d'essences monospécifiques de persistants sont interdites.

Pour les aires de stationnement, l'utilisation de revêtements drainant ou semi-perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Aux corridors écologiques repérés comme « Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.

Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolés, bosquets, jardins, etc.), doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 h) du Code de l'urbanisme. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article N - 2.4 : Stationnement

Le stationnement nécessaire aux constructions et installations autorisées dans la zone sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

Article N - 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS

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 fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Sont interdits les accès sur les routes départementales, excepté ceux à usage agricole ou liés à l'exploitation de la route.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Article N - 3.2 : Desserte par les réseaux

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

1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

EAUX USÉES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

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

Préalablement à tous travaux, il peut être demandé au pétitionnaire de réaliser une étude particulière visant à définir le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

La réalisation de systèmes d'assainissement autonome regroupé est autorisée.

EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire de réseau, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines devra se faire conformément à la réglementation en vigueur et après neutralisation des excès du désinfectant. Une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.

3. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité devra être suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagement, et sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

7.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

5. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DOCUMENT POUR ARRÊT



8.

ANNEXES À PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

8.1 LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Numéro	Dénomination	Surface	Bénéficiaire
1	Création d'une voie de délestage du centre-ville de Bessières	65 381,7 m ²	Conseil Départemental
2	Extension du pôle d'équipements scolaires, culturels et sportifs de la plaine de Balza	12 871,8	Commune de Bessières
3	Création d'une voie de desserte à la plaine de Balza	1 248,8 m ²	Commune de Bessières

DOCUMENT POUR ARRÊT

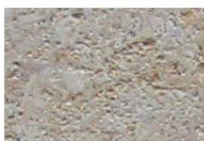
8.2 LISTE DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Numéro	Section	Parcelle	Typologie
1	B	2088	Bâtisse
2	B	199	Bâtisse
3	B	841	Bâtisse
4	B	1298	Château de Castelrives
5	B	4473	Bâtisse
6	B	4472	Bâtisse
7	B	4479	Bâtisse

8.3 PALETTE DU MIDI TOULOUSAIN

PALETTE DES MATERIAUX

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
 tuile cuivre	 brique moulée paille	 sable roux 1	 sable roux 1	 ocre clair	 T beige clair 1005-Y20R	 T grège 3010-Y20R
 tuile ocre rouge	 brique moulée rose	 sable roux 2	 sable roux 2	 ocre roux	 T beige 2010-Y20R	 T terre 2020-Y25R
 tuile rouge	 brique moulée orangée	 sable jaune	 sable jaune	 ocre jaune	 T jaune 1030-Y15R	 T paille 2030-Y10R
 tuile rouge vieillesse	 brique moulée rouge	 sables rose et jaune	 sables rose et jaune	 ocre orangé	 T ocre orangé 3030-Y30R	 T ocre rose 2520-Y40R
	 grès de Furne	 sables gris et jaune	 sables gris et jaune	 ocre rouge	 T rouge brique 2040-Y60R	 T rouge foncé 4030-Y50R

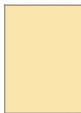
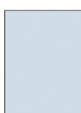
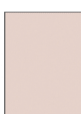
Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

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

8.3 PALETTE DU MIDI TOULOUSAIN

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENÊTRES									
<i>Gamme des ocres jaunes</i>										
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R		
<i>Gamme des verts jaunes</i>										
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y		
<i>Gamme des verts</i>										
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y		
<i>Gamme des bleus</i>										
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B		
<i>Gamme des rouges foncés</i>										
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R		

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

