

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

BOIS DE LA PIERRE

5 – REGLEMENT

5.1- PIECES ECRITES

ELABORATION		
Arrêté	Enquête Publique	
10 mai 2019		

Lexique	2
Dispositions générales.....	6
zone UA	11
zone UB.....	20
zone UE.....	29
zone UX.....	36
zone AU	44
zone N.....	51
zone A.....	58
Annexes réglementaires.....	65

LEXIQUE

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement écrit et des documents graphiques.

Abris de jardin :

Construction sans fondation de 20 m² maximum.

Accès et bande d'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 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.

Acrotère :

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

Alignement :

L'alignement est la délimitation entre la voie ou l'emprise publique et l'espace privé, ou entre la voie ouverte à la circulation publique et l'espace privé.

Annexe :

Sont considérées comme des annexes les piscines et les constructions implantées indépendamment de la construction principale et répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation
- ne pas être contiguë à une construction principale

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Balcon :

Un balcon est une saillie, c'est-à-dire une partie de construction qui dépasse du nu de la façade. Les balcons sont implantés au niveau des étages des constructions et n'ont pas de contact avec le sol.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carrières :

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre).

Construction :

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

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation de la présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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. Les débords de toiture de moins de 60 cm ne sont pas pris en compte pour les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Emprise au sol :

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

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Espace de pleine terre :

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 mètres maximum à compter de sa surface

Les stationnements perméables ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre.

Exhaussement (remblais) :

Un exhaussement est un 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.

Extension :

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

Façade :

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

Faitage :

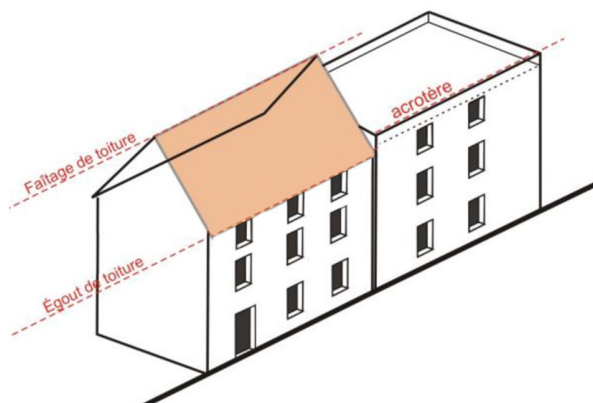
Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Pour les bâtiments, elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (cf. schéma ci-après).

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

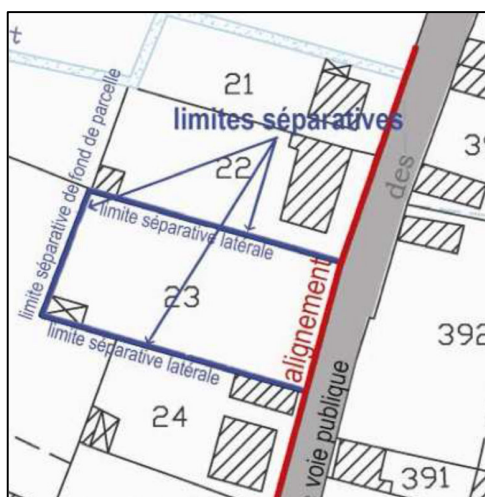
**Installations techniques :**

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

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au Plan Local d'Urbanisme de la même manière que les bâtiments.

Limites séparatives :

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

**Pignon :**

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Sol naturel (ou terrain naturel) :

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

Stationnement :

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Toute place doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre place de stationnement.

Dans les secteurs situés à proximité ou dans les zones inondables, les places de stationnement à l'air libre doivent être perméables sur dalles alvéolaires.

Terrain enclavé :

Terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique. Il est en fait entouré par des fonds appartenant à d'autres propriétaires.

Unité foncière :

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont appelées « limites séparatives ».

Voie :

Est considérée comme une voie, un aménagement privé ou public, qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et / ou destinées à la construction et dont le nombre excède 3 logements.

Voie et emprise publique :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Le Règlement National de l'Urbanisme :

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

- Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du Code de l'Environnement ».
- Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

② Les servitudes d'utilité publique, prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme, concernant le territoire communal.

③ L'arrêté préfectoral du 4 décembre 2020 pris en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

④ Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

⑤ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini aux articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- Des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics (ER)
- Des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Des Éléments de Paysage identifiés à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (EPP)
- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

3-1 LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone UA**, correspondant au centre-bourg
- **La zone UB**, correspondant à la zone d'extension du centre-bourg
- **La zone UE**, réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- **La zone UX**, correspondant à la zone d'activités économiques

3-2 LES ZONES A URBANISER :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**. Elles comprennent :

- **La zone AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'habitat

3-3 LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. **La zone N** correspond aux secteurs à dominante naturelle et forestière de la commune. Elle comprend le secteur suivant :

- **Nj**, réservé à un jardin collectif

3-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par **la lettre A.**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.152-3 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes)
- Elle doit rester limitée
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, lignes et ouvrages de transport d'électricité HTB, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – DEROGATION A L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 7 – INTEGRATION DES ELEMENTS EN SAILLIE OU EN RETRAIT DES FAÇADES PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les saillies et les retraits en façade sont admis :

- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes et ce, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux règles définies par le présent règlement

- pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain dans les limites suivantes :
 - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 0,60 mètre
 - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre
 - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 mètres
 - les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre
 - les balcons, les orielles, les éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1,20 mètre

Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

8.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du ... août ...

8.2 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Bois-de-la-Pierre est soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels mouvements de terrain – tassements différentiels prescrit le 15 novembre 2004.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

Les Plans de Prévention des Risques définissent notamment :

- Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme)
- Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction)

8.3 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

8-4 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Concernant les coupes d'arbres, les dispositions des articles L.421-4 et R.421-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées.

8-5 - LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques sont identifiés sur les pièces graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques sont interdits :

- Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
- Le défrichement des bois, haies et ripisylves

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'entretien, le renforcement ou le remplacement des réseaux techniques divers traversant des continuités écologiques.

8.6 – LES SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée.

8.7 – LES CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du ...

8.8 – LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

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

8.9 – LES TRAVAUX SUR UN BATIMENT EXISTANT

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

8.10 - LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

ZONE UA

Rappel :

- Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots

ARTICLE UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UA-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
 - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions destinées à l'artisanat à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne soient pas nuisibles pour l'environnement et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et de 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		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt		A condition que la surface destinée au stockage soit liée à une activité autorisée
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

• **ARTICLE UA-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre		A condition qu'ils soient justifiés par les besoins d'une activité existante ou liés à une opération autorisée

Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	Les pylônes, mâts, et tours de télécommunications sont interdits	

- **ARTICLE UA-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE UA-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE UA-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions et installations peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation sur aucune des deux limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

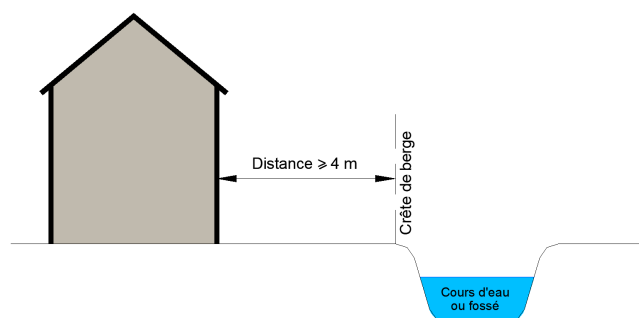
2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

• ARTICLE UA-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants

- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit respecter la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement. Les couleurs claires sont à privilégier.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent respecter les tons de la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 - CLOTURES

- Clôtures sur voies et limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre en façade sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

La construction d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre est autorisée. Le muret maçonné doit être enduit sur les deux faces en harmonie avec la couleur de la construction principale. Il peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, non ou peu occultant.

La clôture peut être doublée d'une haie champêtre constituée de trois essences locales minimum. Les murs pleins, au-delà des 0,60 mètre autorisés, sont interdits.

- Clôtures limitrophes aux zones A et N :

La hauteur totale des clôtures limitrophes d'une zone A ou N ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'une haie champêtre constituée de trois essences locales minimum.

Elles peuvent être doublées ou non d'un grillage.

Les murs et murets sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire au logement est obligatoire.

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne.

- **ARTICLE UA-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace de pleine terre. Pour les unités foncières dont la superficie d'espace de pleine terre est déjà inférieure ou égale à 30% à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace de pleine terre.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...

- **ARTICLE UA-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Destinations	Sous-destinations	UA
Habitation	Logement	1 place / logt < 60 m ² SP 2 places / logt ≥ 60 m ² SP Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	0,5 place / chambre
Commerce et activités de service	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les opérations d'ensemble et les bâtiments collectifs d'habitation, il est demandé en sus des places de stationnement accessibles à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 4 logements créés.

Dans les bâtiments collectifs d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher de construction ou de 10 logements, il est exigé la création :

- d'une aire de stationnement couverte pour les deux-roues motorisés à raison d'une place pour 4 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau
- une aire de stationnement pour les vélos à raison d'une place pour 2 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

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

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. Toutefois, en application des articles L.151-33 et R- 431.26 du Code de l'Urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 200 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

ARTICLE UA-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UA-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur minimale des voies : Sens unique : 3 ,5 mètres de chaussée / Double sens : 5 mètres de chaussée
- Largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètre.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables bidirectionnelle est de 2,50 mètres.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- **ARTICLE UA-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT***1 - Eaux usées :***

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Se reporter à l'annexe « Assainissement pluvial ».

Les dispositifs de rétention nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales provenant des voies et des espaces communs ainsi que des lots créés sont à la charge exclusive de l'aménageur.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, un espace comportant des conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif doit être situé à proximité de l'axe de circulation le plus important et accessible pour le camion collecteur sans avoir à stationner sur la voie publique de desserte de l'opération.

ZONE UB

Rappel :

- Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots

ARTICLE UB-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UB-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions destinées à l'artisanat à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne soient pas nuisibles pour l'environnement et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et de 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		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt		A condition que la surface destinée au stockage soit liée à une activité autorisée
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

• **ARTICLE UB-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre		A condition qu'ils soient justifiés par les besoins d'une activité existante ou liés à une opération autorisée
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur

Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	Les pylônes, mâts, et tours de télécommunications sont interdits	
---	--	--

- **ARTICLE UB-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE UB-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE UB-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétons.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée à l'égout du toit au droit de la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

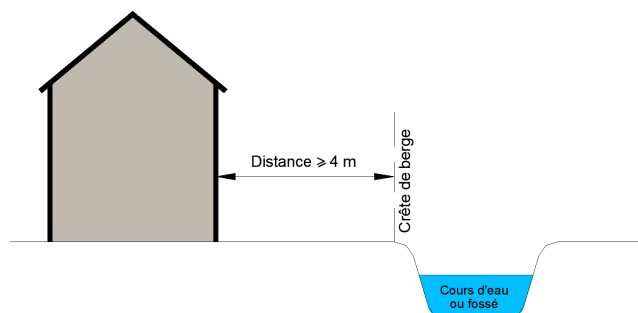
2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

• ARTICLE UB-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit respecter la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement. Les couleurs claires sont à privilégier.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent respecter les tons de la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 - CLOTURES

○ Clôtures sur voies et limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre en façade sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

La construction d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre est autorisée. Le muret maçonné doit être enduit sur les deux faces en harmonie avec la couleur de la construction principale. Il peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, non ou peu occultant.

La clôture peut être doublée d'une haie champêtre constituée de trois essences locales minimum.

Les murs pleins, au-delà des 0,60 mètre autorisés, sont interdits.

○ Clôtures limitrophes aux zones A et N :

La hauteur totale des clôtures limitrophes d'une zone A ou N ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'une haie champêtre constituée de trois essences locales minimum.

Elles peuvent être doublées ou non d'un grillage.

Les murs et murets sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

○ Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

L'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire au logement est obligatoire.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

○ Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne.

- **ARTICLE UB-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace de pleine terre.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...

- **ARTICLE UB-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Destinations	Sous-destinations	UB
Habitation	Logement	1 place / logt < 60 m ² SP 2 places / logt ≥ 60 m ² SP Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	0,5 place / chambre
Commerce et activités de service	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les opérations d'ensemble et les bâtiments collectifs d'habitation, il est demandé en sus des places de stationnement accessibles à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 4 logements créés.

Dans les bâtiments collectifs d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher de construction ou de 10 logements, il est exigé la création :

- d'une aire de stationnement couverte pour les deux-roues motorisés à raison d'une place pour 4 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau
- une aire de stationnement pour les vélos à raison d'une place pour 2 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

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

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Toutefois, en application des articles L.151-33 et R- 431.26 du Code de l'Urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 200 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

ARTICLE UB-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UB-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur minimale des voies : Sens unique : 3 ,5 mètres de chaussée / Double sens : 5 mètres de chaussée
- Largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètre.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables bidirectionnelle est de 2,50 mètres.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- **ARTICLE UB-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Se reporter à l'annexe « Assainissement pluvial ».

Les dispositifs de rétention nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales provenant des voies et des espaces communs ainsi que des lots créés sont à la charge exclusive de l'aménageur.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, un espace comportant des conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif doit être situé à proximité de l'axe de circulation le plus important et accessible pour le camion collecteur sans avoir à stationner sur la voie publique de desserte de l'opération.

ZONE UE

ARTICLE UE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UE-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de 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		
	Industrie	X	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	X	A condition que la surface destinée au stockage soit liée à une activité autorisée
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

• **ARTICLE UE-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	Les pylônes, mâts, et tours de télécommunications sont interdits	

• **ARTICLE UE-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE UE-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

• **ARTICLE UE-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

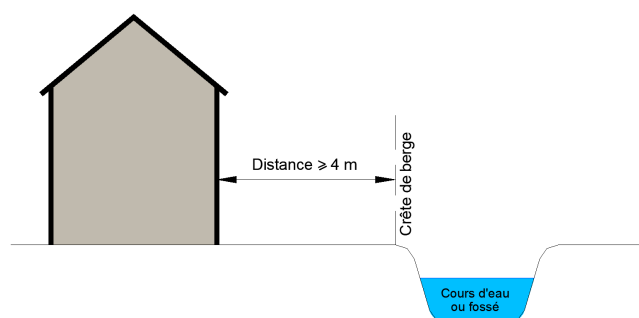
2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

- **ARTICLE UE-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit respecter la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement. Les couleurs claires sont à privilégier.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent respecter les tons de la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 - CLOTURES

- Clôtures sur voies et limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre en façade sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

La construction d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre est autorisée. Le muret maçonné doit être enduit sur les deux faces en harmonie avec la couleur de la construction principale. Il peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, non ou peu occultant.

La clôture peut être doublée d'une haie champêtre constituée de trois essences locales minimum.

Les murs pleins, au-delà des 0,60 mètre autorisés, sont interdits.

- Clôtures limitrophes aux zones A et N :

La hauteur totale des clôtures limitrophes d'une zone A ou N ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'une haie champêtre constituée de trois essences locales minimum.

Elles peuvent être doublées ou non d'un grillage.

Les murs et murets sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire au logement est obligatoire.

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne.

- **ARTICLE UE-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...

- **ARTICLE UE-2.4 – STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UE-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- **ARTICLE UE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Se reporter à l'annexe « Assainissement pluvial ».

Les dispositifs de rétention nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales provenant des voies et des espaces communs ainsi que des lots créés sont à la charge exclusive de l'aménageur.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble, un espace comportant des conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif doit être situé à proximité de l'axe de circulation le plus important et accessible pour le camion collecteur sans avoir à stationner sur la voie publique de desserte de l'opération.

ZONE UX

Rappel :

- Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots

ARTICLE UX-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UX-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	X	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de 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	X	
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte	X	

	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

• **ARTICLE UX-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre		A condition qu'ils soient justifiés par les besoins d'une activité existante ou liés à une opération autorisée
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		

• **ARTICLE UX-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE UX-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

• **ARTICLE UX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 6 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

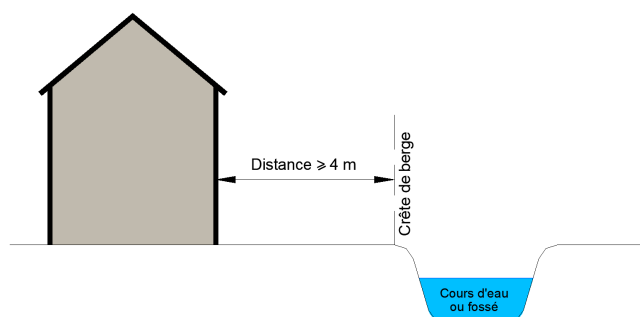
2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

- **ARTICLE UX-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

2.2.4 - CLOTURES

○ Clôtures sur voies et limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre en façade sur rue et 1,80 mètre en limite séparative.

La construction d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre est autorisée. Le muret maçonné doit être enduit sur les deux faces en harmonie avec la couleur de la construction principale. Il peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage, non ou peu occultant.

La clôture peut être doublée d'une haie champêtre constituée de trois essences locales minimum. Les murs pleins, au-delà des 0,60 mètre autorisés, sont interdits.

- Clôtures limitrophes aux zones A et N :

La hauteur totale des clôtures limitrophes d'une zone A ou N ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'une haie champêtre constituée de trois essences locales minimum.

Elles peuvent être doublées ou non d'un grillage.

Les murs et murets sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire au logement est obligatoire.

- Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne.

- **ARTICLE UX-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sur chaque unité foncière, 15 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace de pleine terre.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Des écrans de verdure peuvent être exigés lors de la création ou de l'extension d'une construction ou installation destinée aux activités notamment sur les unités foncières dont les limites séparatives sont contigües d'une zone destinée à l'habitation.

Les aires affectées au stockage temporaire des matériaux, des déchets et résidus avant leur valorisation ou leur élimination doivent être aménagées de façon à réduire leur impact visuel ainsi que prévenir tout risque de pollution.

Les cours de manœuvre et les aires de stockage doivent obligatoirement être masqués par un écran végétal.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...

• **ARTICLE UX-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Destinations	Sous-destinations	UX
Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	Sans objet
Commerce et activités de service	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les bâtiments de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher de construction, il est exigé la création :

- d'une aire de stationnement couverte pour les deux-roues motorisés à raison d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau.
- d'une aire de stationnement pour les vélos à raison d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction

- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

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

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. Toutefois, en application des articles L.151-33 et R- 431.26 du Code de l'Urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 200 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UX-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions minimales suivantes :

- Largeur minimale des voies : Sens unique : 3 ,5 mètres de chaussée / Double sens : 5 mètres de chaussée
- Largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètre.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables bidirectionnelle est de 2,50 mètres.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- **ARTICLE UX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Se reporter à l'annexe « Assainissement pluvial ».

Les dispositifs de rétention nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales provenant des voies et des espaces communs ainsi que des lots créés sont à la charge exclusive de l'aménageur.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Un espace comportant des conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif doit être situé à proximité de l'axe de circulation le plus important et accessible pour le camion collecteur sans avoir à stationner sur la voie publique de desserte de l'opération.

ZONE AU

Rappel :

- Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots

ARTICLE AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE AU-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
 - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de 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	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

• **ARTICLE AU-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Installation de caravanes isolées	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre	X	

Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	Les pylônes, mâts, et tours de télécommunications sont interdits	

- **ARTICLE AU-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

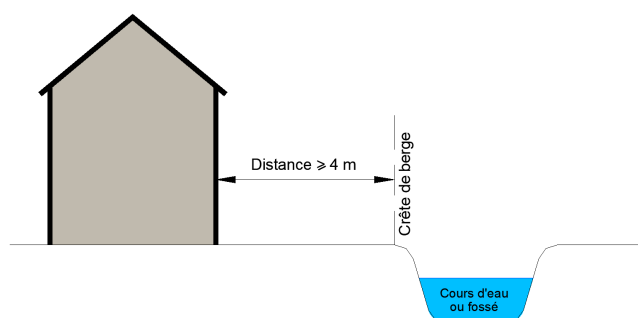
Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit respecter la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement. Les couleurs claires sont à privilégier.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent respecter les tons de la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 - CLOTURES

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire au logement est obligatoire.

- **ARTICLE AU-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Destinations	Sous-destinations	AU
Habitation	Logement	1 place / logt < 60 m ² SP 2 places / logt ≥ 60 m ² SP Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	0,5 place / chambre
Commerce et activités de service	Toutes	Sans objet
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Sans objet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Toutes	Sans objet

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les opérations d'ensemble et les bâtiments collectifs d'habitation, il est demandé en sus des places de stationnement accessibles à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 4 logements créés.

Dans les bâtiments collectifs d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher de construction ou de 10 logements, il est exigé la création :

- d'une aire de stationnement couverte pour les deux-roues motorisés à raison d'une place pour 4 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau
- d'une aire de stationnement pour les vélos à raison d'une place pour 2 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m² ou d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher de bureau

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

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

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.

Toutefois, en application des articles L.151-33 et R- 431.26 du Code de l'Urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 200 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

• ARTICLE AU-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès et les voiries doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. Les candélabres doivent être implantés sur les fonds de trottoirs.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, un espace comportant des conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif doit être situé à proximité de l'axe de circulation le plus important et accessible pour le camion collecteur sans avoir à stationner sur la voie publique de desserte de l'opération.

ZONE N

Rappel :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions de la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI)

ARTICLE N-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE N-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
 - Toutes les constructions autorisées dans cette zone doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	Nj	<p>Dans la zone N :</p> <p>L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ainsi que la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et situées en zone N à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m² de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 250 m².</p> <p>Les annexes des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale destinée à l'habitation et que la surface de plancher totale ou l'emprise au sol totale de toutes les annexes ne dépasse pas 50 m² (Les piscines non couvertes sont exclues du calcul de l'emprise au sol totale).</p> <p>Nota : L'extension mesurée et la construction d'annexes en zone N d'une construction située en zones U ou AU sont interdites.</p>
	Hébergement	X	
	Artisanat et commerce de détail	X	

Commerce et activités de service	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	N	Dans le secteur Nj, les constructions inférieures ou égales à 5 m ² à condition qu'elles soient liées à des jardins collectifs ou des aires de jeux et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

- En sus, dans la zone inondable reportée sur les pièces graphiques du règlement, toutes les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
 - Le plancher bas doit-être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues
 - Les sous-sols sont interdits
 - Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes

• **ARTICLE N-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Dépôts de matériaux à l'air libre	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- En sus, dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques sont interdits :
 - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
 - Le défrichement des bois, haies et ripisylves

• **ARTICLE N-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE N-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

• ARTICLE N-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

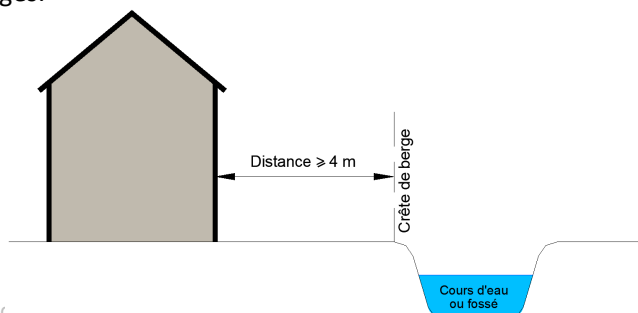
2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la **zone N**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres.

Dans le **secteur Nj**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2,5 mètres.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

Dans la **zone N**, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

Dans le **secteur Nj**, l'emprise au sol des constructions doit être inférieure ou égale à 5 m².

- **ARTICLE N-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit respecter la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement. Les couleurs claires sont à privilégier.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent respecter les tons de la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.4 - CLOTURES

- Clôtures autorisées pour les unités foncières bâties situées en zone N :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'une haie champêtre constituée de trois essences locales minimum.

Elles peuvent être doublées ou non d'un grillage.

Les murs et murets sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

- Clôtures autorisées pour les unités foncières non bâties situées en zone N :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils...).

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.26 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire au logement est obligatoire.

- **ARTICLE N-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

- **ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE N-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- **ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT***1 - Eaux usées :***

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Se reporter à l'annexe « Assainissement pluvial ».

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

ZONE A

Rappel :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions de la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI)

ARTICLE A-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		En sus, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ainsi que la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
			L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et situées en zone N à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m ² de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 250 m ² .
			Les annexes des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale destinée à l'habitation et que la surface de plancher totale ou l'emprise au sol totale de toutes les annexes ne dépasse pas 50 m ² (Les piscines non couvertes sont exclues du calcul de l'emprise au sol totale).

			Nota : L'extension mesurée et la construction d'annexes en zone N d'une construction située en zones U ou AU sont interdites.
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de panneaux photovoltaïques sont interdites dans la zone A	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

- En sus, dans la zone inondable reportée sur les pièces graphiques du règlement, toutes les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
 - Le plancher bas doit-être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues
 - Les sous-sols sont interdits
 - Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes

• **ARTICLE A-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Dépôts de véhicules dont casses automobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	Interdites dans la zone A	
Dépôts de matériaux à l'air libre	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- En sus, dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
 - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
 - Le défrichement des bois, haies et ripisylves

• **ARTICLE A-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE A-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- **ARTICLE A-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition des voies et emprises publiques : Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun. Elles s'appliquent également aux cheminements modes doux, aux pistes cyclables et aux piétonniers.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Règles générales :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

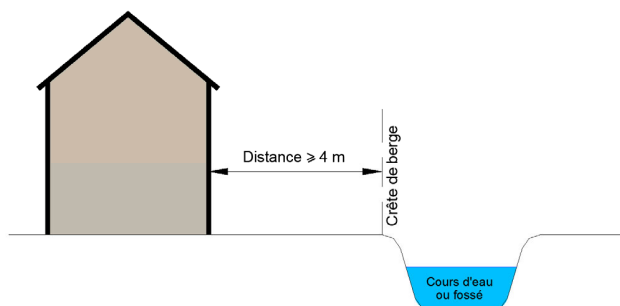
2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ne doit pas dépasser 15 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 7 mètres. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

• ARTICLE A-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2.1 - ASPECT GENERAL

Les constructions présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades de constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit respecter la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement. Les couleurs claires sont à privilégier.

2.2.3 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employé.

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente doit être comprise entre 30 et 35% à l'exception des toitures particulières existantes.

Les couleurs utilisées pour les toitures doivent respecter les tons de la palette des matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant et que leur surface ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture. Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas, aux pergolas ainsi qu'aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

2.2.4 - CLOTURES

- Clôtures autorisées pour les unités foncières bâties situées en zone A :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'une haie champêtre constituée de trois essences locales minimum.

Elles peuvent être doublées ou non d'un grillage.

Les murs et murets sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

- Clôtures autorisées pour les unités foncières non bâties situées en zone A :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils...).

2.2.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques et ou de panneaux solaires destinés à chauffer l'eau nécessaire au logement est obligatoire.

- **ARTICLE A-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.