

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



P.L.U

**2^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROBATION

2. Règlement écrit

Modification du
P.L.U :

Approuvée le
09/07/2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle comprend 2 secteurs :

UA : secteur correspondant au noyau historique, constitué essentiellement de bâtis vernaculaires (représentatifs de l'architecture traditionnelle locale). Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé.

UB : secteur correspondant aux zones d'urbanisation récentes, équipées et présentant encore de bonnes potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public.

Le secteur UB comprend deux sous-secteurs :

UBa : secteur à vocation d'habitat dense desservi par le réseau d'assainissement collectif avec un coefficient d'emprise au sol plus fort

UBb : secteur à vocation d'habitat non desservi par le réseau d'assainissement collectif avec un coefficient d'emprise au sol plus faible

RAPPEL

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 421.28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination :

- Agricole, forestier et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;

- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat et la vocation de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères,
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un pré traitement approprié ;

3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

4. Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1- Dans le secteur UA :

- Toute construction ou installation nouvelle sera soit implantée à l'alignement du bâti existant soit devra respecter une marge de recul de 5 m au moins par rapport à la limite d'emprise de la voie ;
- En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité ;

2- **Dans le secteur UB**, toute construction ou installation doit être implantée à 5 m au moins de la limite d'emprise ;

3- Une implantation différente peut être admise :

- Pour combler ou compléter un alignement existant ;
- Pour les extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;

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

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

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

Secteur Ua : non règlementé

Secteur Ub : La distance mesurée entre deux constructions sur une même propriété, hors annexes et piscines, ne pourra être inférieure à 20 m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans le sous-secteur UBa, le coefficient d'emprise est fixé à 0.35. Dans le cas où l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse 0.35, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 50m².

- Dans le sous-secteur UBb, le coefficient d'emprise est fixé à 0.20. Dans le cas où l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse 0.25, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est de 50m².

Les piscines et les annexes de moins de 20² d'emprise au sol sont exclues du calcul de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à la sablière à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions sur ladite limite ne peut excéder 4m au faîtage ;
- La hauteur des constructions à usage d'équipement public est non réglementée ;

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,40m.
- **Dans le secteur UA** : le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...);
 - Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
 - Aux équipements publics ;
- **Dans le secteur UB** : le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. Excepté pour les toitures-terrasses qui sont autorisées sous réserve de ne pas concerner les façades donnant sur les voies repérées sur le plan annexé. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ;

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Dans le secteur UA :

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

2- Dans le secteur UB, il est exigé :

- 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques. Dans les opérations d'ensembles, il sera en outre exigé 2 places de stationnements supplémentaires annexées à l'emprise routière par tranche de 3 logements ;
 - 1 place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Pour les autres types de constructions, seront exigées :
 - Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher ;
 - Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
 - Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail et au minimum une place pour 80m² de surface de plancher ;
 - Etablissements commerciaux : une place pour 60m² de surface de vente ;
 - Hôtels : une place par chambre ;
 - Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- ~~La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;~~
- Toutes les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage justifié, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Il doit être planté au minimum un arbre par tranche entamée de 150 m² d'espace libre de toute construction.

- Pour les opérations d'ensemble, une surface qui pourra atteindre 10% de l'unité foncière sera aménagé en un seul espace collectif non linéaire qui devra être traité en jardin et/ou planté d'arbres de haute tige ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;
- ~~- Dans le secteur Ub : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.~~
- Dans le secteur UBa : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.
- Dans le secteur UBb : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.7 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.
- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le secteur AU0 (vocation habitat), non équipés, ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

RAPPEL

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 421.28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les constructions à destination :

- Industrielle et leurs annexes ;
- Agricole et forestière et leurs annexes ;
- Les carrières et gravières;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

2- **Dans le secteur AU0** sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception de celles nécessités par la réalisation d'infrastructures routières et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble d'au moins 5 000 m² ou du solde de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, conformément aux modalités d'ouverture à l'urbanisation définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions doivent

respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ;

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- La création des voies nouvelles sera compatible avec les liaisons prévues dans les OAP et aura les caractéristiques suivantes :
 - o Une plateforme de 9 m de large pour voies circulées et de 6 m de large pour les voies desservant de 4 lots maximum ;
 - o Une plateforme de 1.5 m de large pour les liaisons douces ;
 - o Les voies en impasse pourront réduire la plate-forme circulée à 4,5 mètres.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe ou s'il est programmé. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;

3- Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

4- Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres des voies à créer pour la desserte des opérations d'ensemble conformément aux OAP.

Toute construction ou installation doit être implantée à 5 m au moins de la limite d'emprise des autres voies.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à la sablière du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions à usage d'équipement public n'est pas réglementée ;
- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée ;

- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions annexes sur ladite limite ne peut excéder 4m au faîtage ;

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les teintes et matériaux, dans le cadre des constructions à usage d'habitation, seront conformes aux palettes des teintes et matériaux du Midi-Toulousain annexées au règlement ; en plus de la palette les teintes blanc et gris sont autorisées,
- Le bois est autorisé,
- Le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe, excepté pour les toitures-terrasses. Ces dispositions ne s'appliquent pas ;
 - o Aux équipements publics ;
 - o Aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...) ;
 - o Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra pas excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra pas excéder 1,40m.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Constructions à usage d'habitation, il sera exigé :
 - o 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques.
Dans les opérations d'ensembles, il sera en outre exigé 1 place de stationnement supplémentaire annexée à l'emprise routière par tranche de 3 logements ;
 - o 1 place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Pour les autres types de constructions, il sera exigé :
 - o Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher ;
 - o Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
 - o Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail et au minimum une place pour 80m² de surface de plancher ;
 - o Etablissements commerciaux : une place pour 60m² de surface de vente ;
 - o Hôtels: une place par chambre ;
 - o Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;
- Des haies de végétaux d'essences locales mélangées, de préférences issues de la liste annexée, seront aménagées en interface avec les autres zones conformément aux indications mentionnées dans les OAP,
- Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.
- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.**
- **Il doit être planté au minimum un arbre par tranche entamée de 150 m² d'espace libre de toute construction.**

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

Zone réservée aux implantations industrielles peu compatibles avec le voisinage de l'habitat et dont le fonctionnement est conforme à la réglementation sur l'environnement.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUX 2 ci-dessus et notamment l'incinération et tout équipement technique utilisé pour l'oxydation par la combustion de déchets spéciaux, avec ou sans récupérateur de chaleur produite, y compris pour le traitement préalable, ainsi que la pyrolyse ou tout traitement thermique dans la mesure où les produits qui en résultent sont ensuite incinérés (rejet dans l'atmosphère de dioxines produites par les installations d'incinération), ainsi que tous types d'enfouissement de déchets de quelque nature qu'il soit.

ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures terrestres (A64), les constructions autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 et aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995 ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à usage industriel sont autorisées sous réserve de présenter un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité et d'être peu ou pas compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Les constructions ou installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances majeures sur l'environnement immédiat susceptibles de générer un danger pour la santé humaine. En particulier sont interdits tous les équipements techniques utilisés pour l'oxydation par la combustion de déchets spéciaux, avec ou sans récupérateur de chaleur produite, y compris pour le traitement préalable, ainsi que ceux nécessaires à la pyrolyse ou tout traitement thermique dans la mesure où les produits qui en résultent sont ensuite incinérés (rejet dans l'atmosphère de dioxines produites par les installations d'incinération) ;
- Tout dépôt temporaire de matériaux spéciaux (résidus d'hydrocarbure, goudrons, peinture, solvants, produits pour l'industrie, piles...) est autorisé sous réserve de la mise en place d'un appareillage type membrane étanche visant à éviter tout contact avec le milieu naturel et notamment avec la nappe phréatique ;
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations

autorisées dans la zone sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité principal ;

ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIES

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles seront bordées de deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,5 m. Elles pourront être doublées d'une bande de circulation douce (vélos) matérialisée au sol. Elles devront présenter un gabarit minimum de 10m de plate-forme et 6 m de chaussée (deux trottoirs obligatoires et piste de circulation douce) ;
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour. La longueur de ces voies ne doit pas excéder 80m, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues ;

ARTICLE AUX 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

- Toute construction, tout établissement et toute installation abritant du personnel en permanence et le nécessitant doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.
- Pour les eaux industrielles (lavage, chaufferie...) le recours à un forage conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

2. Assainissement :

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- Les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions et instructions en vigueur. Les effluents industriels et eaux résiduaires devront faire l'objet d'un traitement spécifique avant rejet dans le milieu naturel conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- Toutes les précautions devront être prises afin d'éviter les rejets des résidus liquides ou pâteux issus des zones de stockage des déchets spéciaux (résidus d'hydrocarbure, goudrons, peinture, solvants, produits pour l'industrie, piles...) ;

3. Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

ARTICLE AUX 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, la taille des terrains devra être d'au moins 1500m² en cas d'assainissement par tranchées filtrantes ou puits d'infiltration et d'au moins 2500m² en cas de rejet dans le milieu superficiel ;

ARTICLE AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 100 m de l'axe de l'autoroute A 64. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins 15 m de l'axe des routes départementales sans pouvoir être inférieure à 6 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ;
- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (prospect H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (prospect H/2).

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

Non réglementé

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière ;

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à la sablière ou au faîtage du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m sous fer hors éléments techniques nécessaires de type cheminées, pylônes...

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, et l'emploi à nu en

parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;

- Les volumes des bâtiments seront simples, les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions ;
- Les parois extérieures seront réalisées en plaques de bardage d'une couleur s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,90 m.

ARTICLE AUX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La délivrance du permis de construire sera subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité... En tout état de cause, il sera exigé au minimum une place par poste de travail auxquelles il conviendra de rajouter des places « visiteurs » et « utilitaires »;

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100m² de terrains ;
- Les espaces libres et notamment la bande de recul entre les constructions et l'A64 (hors voiries et bassins de récupération des eaux) doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ;
- La zone sud-est de la parcelle devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige d'essences locales sur une largeur qui ne pourra être inférieure à 5 mètres (hors accès de service).
- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) : Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.**
-

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection stricte en raison de la valeur agricole des terres.
~~La zone comprend un secteur Ah où les évolutions des constructions existantes sont autorisées.~~

RAPPEL

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article

L. 421.28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles précisées à l'article A2.

- **Dans les secteurs tramés** correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DREAL) sont notamment interdites :
 - Les constructions neuves en zones d'aléa moyen à fort ;
 - Les constructions neuves à usage de logement et de bâtiment d'élevage en zone d'aléa faible.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, les annexes, extensions/aménagements des constructions existantes, les changements de destination ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires au maintien ou le développement des activités agricoles ;
- Les constructions d'habitations destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans cette zone sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels elles sont liés et à moins de 50m de ceux-ci ou qu'elles accompagnent la création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles; Les bâtiments désignés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole et que la desserte par les différents

réseaux soit assurée ;

- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifée illégalement ;

~~**Dans le secteur Ah** : les extensions et créations d'annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de rester compatibles avec le milieu environnant ;~~

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, dans la limite globale de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire ainsi que la surface totale de plancher et d'emprise au sol n'excèdent 200 m²

La construction d'annexes à l'habitation est autorisée, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DREAL), et en l'absence d'étude hydraulique, les constructions autorisées devront respecter les règles suivantes :

- Zone d'aléa moyen à fort : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;
- Zone d'aléa faible : les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont admis à l'exclusion des logements et des bâtiments d'élevage. Les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-

dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Tout nouvel accès direct individuel aux routes départementales est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à une autorisation de déversement et à un pré-traitement ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre

écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, la taille des parcelles n'est pas réglementée ;
- En cas de recours à un assainissement autonome, la taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes et changements de destination sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement ;

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

L'implantation des constructions devra se faire :

- A une distance minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A64 et de ses bretelles de raccordement. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- A une distance minimum de 25 m de l'axe de la RD 626 pour les constructions à usage d'habitation et de 20 m pour les autres constructions ;
- A une distance minimum de 15 m de l'axe des autres voies pour toutes les constructions ;
- En bordure de la Louge, toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 4m ;

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

1- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

2- Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 10m par rapport aux limites séparatives ;

3- Toutefois une implantation en limite séparative sera admise lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ;

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

Non-réglementé

Les annexes à l'habitations doivent être implantées dans un rayon maximum de 30 mètres mesuré depuis tout point de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m².

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 8m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée ;
- **La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 4 mètres au faîtage.**

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;

1 - Constructions à usage d'habitation :

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35cm par mètre ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,40m.

2 - Bâtiments techniques :

- Les parois extérieures devront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,40m.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ;

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel ou de l'existence de risques naturels. La zone comprend un secteur Ns correspondant au château et à ses dépendances et permettant, le cas échéant, leur valorisation. La zone comprend un secteur tramé où sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières.

La zone N comprend également un secteur Np spécifiquement dédié à la production d'énergie solaire et soumis à l'OAP sur le site de « La Fibat » et « Milhat »

RAPPEL

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 421.28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles précisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 sur le classement sonore des infrastructures terrestres (300m de part et d'autre de l'axe de l'A64), les constructions autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995 ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

- **Dans le secteur Ns :** les changements de destination à usage de soins, repos, hôtellerie, restauration, formation, réinsertion professionnelle, loisirs, tourisme, commerces, bureaux, services et artisanat sont autorisés sous réserve de rester compatible avec le milieu environnant ;
- Dans le secteur tramé « gravière », sont également autorisées :
 - o Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des gravières y compris les installations classées, les logements de fonction et les postes d'enrobage et les centrales béton (les autorisations seront limitées jusqu'à la date de réaménagement du site après la fin de l'exploitation de la carrière) ;
 - o Les petits bâtiments techniques de type sanitaires ou abris, dans le cadre de la mise en place d'activités de loisirs autour des plans d'eau après la fin de l'exploitation des carrières ;
- Dans le secteur Np sont également autorisées :
 - o Les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire, notamment panneaux photovoltaïques et constructions liées sous condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « La Fibat » et « Milhat ».

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère et architecturale du site, dans la limite globale de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire ainsi que la surface totale de plancher et d'emprise au sol n'excèdent 200 m²

La construction d'annexes à l'habitation est autorisée, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité forestière, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Tout nouvel accès direct individuel aux routes départementales est interdit, excepté sur dans le secteur Np.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

5. Eau

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

6. Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

7. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

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

1- L'implantation des constructions devra se faire :

- A une distance minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A64 et de ses bretelles de raccordement. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- A une distance minimum de 15 m de l'axe des autres voies ;

2- Toutefois, une implantation différente que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ;

3- Dans le secteur Np :

- Les constructions et installations liées à la production d'énergie solaire, seront implantées à une distance minimum de 25 m par rapport à l'axe de l'A64.
- A une distance minimum de 15 m de l'axe des autres voies ;

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

1- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

2- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ;

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

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 8m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques liées aux carrières n'est pas réglementée ;

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35cm par mètre ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,40m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ;
- Dans le secteur Np :

L'accompagnement des constructions et installations liées à la production d'énergie solaire, sera compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « La Fibat » et « Milhat ».

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ANNEXE : FICHE DE CACUL DU CBS

Exemple : le centre-ville verte de Berlin - CBS - Coefficient de Biotope par Surface (extraits du [site du Sénat de Berlin](#))

Calcul du CBS

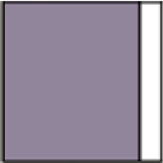
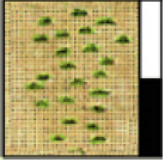




Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface

Description des sortes de surface

	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² en pleine terre : $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m² de toitures végétalisées : $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$
(D'autres combinaisons sont possibles.)

ANNEXE : PALETTES TEINTES ET MATERIAUX DU MIDI TOULOUSAIN

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES		
	FENETRES		PORTES D'ENTREE ET GARAGES					
<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

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

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Mçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
		<i> finition brossée </i> 	<i> finition lissée </i> 			
<i>tuile cuivre</i>	<i>brique moulée paille</i>	<i>sable roux 1</i>	<i>sable roux 1</i>	<i>ocre clair</i>	<i>T beige clair 1005-Y20R</i>	<i>T grège 3010-Y20R</i>
<i>tuile ocre rouge</i>	<i>brique moulée rose</i>	<i>sable roux 2</i>	<i>sable roux 2</i>	<i>ocre rouge</i>	<i>T beige 2010-Y20R</i>	<i>T terre 2020-Y25R</i>
<i>tuile rouge</i>	<i>brique moulée orangée</i>	<i>sable jaune</i>	<i>sable jaune</i>	<i>ocre jaune</i>	<i>T jaune 1030-Y15R</i>	<i>T paille 2030-Y10R</i>
<i>tuile rouge vieillie</i>	<i>brique moulée rouge</i>	<i>sables rose et jaune</i>	<i>sables rose et jaune</i>	<i>ocre orangé</i>	<i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	<i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	<i>grès de Furne</i>	<i>sables gris et jaune</i>	<i>sables gris et jaune</i>	<i>ocre rouge</i>	<i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	<i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

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

ANNEXE : LISTE DES ESSENCE LOCALES

Arbres :

- Acacia Besson (robinia pseudoacacia 'bessoniana')
- Acacia mimosifolia (robinia pseudoacacia 'mimosifolia')
- Chêne écarlate (Quercus coccinea)
- Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra)
- Chêne vert (Quercus ilex),
- Copalme d'Amérique (Liquidambar styraciflua)
- Cormier (Sorbus domestica)
- Erable argenté (acer saccharinum),
- Érable 'Autumn Blaze' (Acer x freemanii)
- Erable champêtre (acer campestre),
- Erable plane (acer platanoides),
- Févier d'Amérique doré (Gleditsia triacanthos 'sunburst')
- Frêne à fleurs (fraxinus ornus),
- Micocoulier de Provence (celtis australis),
- Mûrier blanc (Morus alba)
- Pin parasol (pinus pinea),
- Poirier de chine (Pyrus calleryana)
- Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia),
- Tilleul à petites feuilles (Tilia crodata)

Arbustes, buissonnants :

- Aubépine (crataegus monogyna),
- Bourdaine (Frangula alnus),
- Buis (Buxus sempervirens),
- Chèvrefeuille (Lonicera periclymenum),
- Cognassier (Cydonia oblonga),
- Cornouiller (Cornus sanguinea),
- Eglantier (Rosa canina),
- Fusain d'Europe (Euonymus eurpoeus),
- Genêt à balais (Cystisus scoparius),
- Genévrier (Juniperus communis),
- Laurier noble (Laurus nobilis),
- Laurier tin (Viburnum tinus),
- Lierre (Hedera helix),
- Lilas commun (Syringa vulgaris),
- Nerprun alaterne (Rhammus alaternus),
- Noisetier (Corylus avellana),
- Poirier commun (Pyrus communis),
- Pommier sauvage (Malus sylvestris),
- Prunellier (Prunus spinosa),
- Sureau noir (Sambucus nigra),
- Troène des bois (Ligustrum vulgare),
- Viorne lantane (Viburnum lantana).

ANNEXE : LOCALISATION DES VOIES REGLEMENTANT LES TOITURES-TERRASSES EN ZONE UB

