



Département de l'ARIÈGE

COMMUNE de

**MAZÈRES**

**P L U**

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIÈME RÉVISION

PREMIÈRE MODIFICATION SIMPLIFIÉ  
Approuvée le 19 février 2026

4.2

**RÈGLEMENT**

**PARTIE ÉCRITE**



## SOMMAIRE

<b>TITRE - I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION .....	4
ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS .....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES .....	10
ARTICLE 4 - RISQUES technologiques : LE PPRT .....	13
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES .....	14
ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE .....	14
ARTICLE 7 - PERMIS DE DEMOLIR ET DECLARATION PREALABLE .....	14
ARTICLE 8 - EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF .....	15
<b>TITRE - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES</b> .....	16
ZONE UA .....	17
ZONE UB .....	32
ZONE UEq .....	47
ZONE UF .....	55
ZONE UL .....	67
ZONE AU2 .....	75
ZONE AUF .....	90
ZONE AUo .....	102
ZONE A .....	103
ZONE N .....	119
<b>ANNEXE : LEXIQUE</b> .....	132

**TITRE - I - DISPOSITIONS**

**GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

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

## **ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS**

Sont rappelés à titre d'information les articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

### **◆ PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES**

#### **Article L111.16 :**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

#### **Article L111.17 :**

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

**Article L111.18 :**

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

◆ **SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE**

**Article R111.2 :**

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.

◆ **SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

**Article R111.4 :**

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.

◆ **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

**Article R111.26 :**

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.

◆ **PROTECTION DES PAYSAGES**

**Article R111.27 :**

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.

## ◆ SURSIS A STATUER

### Article L424.1 :

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant

cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

**Article L153.11 :**

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

◆ **DISTANCE DE RECIPROCITE**

Demeurent applicables toutes les règles de réciprocité de l'article L111.3 du code rural :

**Article L111.3 :**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## ◆ SERVITUDES

### **Article L151.43 :**

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

### **Article R151.52 :**

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

- 11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- 13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- 14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

**Article R151.53 :**

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

#### ◆ LOTISSEMENTS

##### **Article L442.9 :**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),

- des zones naturelles (N)

#### ◆ ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA, correspondant au centre historique du village dont le caractère linéaire de rue est à préserver ; la zone UA est desservie par le réseau d'assainissement collectif ; 2 secteurs ont été créés : le secteur UA correspondant au village historique, le secteur UAcc correspondant à la centralité commerciale du centre historique,
- la zone UB, correspondant au tissu urbain récent développé en périphérie du centre historique ; la zone UB comprend 3 secteurs : le secteur UBa, doté d'une OAP, le secteur UBei correspondant à des espaces intermédiaires en terme de commerce de proximité, et le reste de la zone UB (desservie par le réseau d'assainissement collectif),
- la zone UEq, correspondant au tissu urbain d'équipements publics,
- la zone UF, correspondant aux zones d'activités de la commune ; plusieurs secteurs ont été définis : le secteur UF correspondant à la zone d'activités industrielle de Bonzom, le secteur UFa correspondant aux zones d'activités artisanales et industrielles de Garaoutou et des Pinies, le secteur UFpy, correspondant à la zone d'activités pyrotechniques et assimilées, et le secteur UFpg, correspondant à l'aire de péage autoroutière,
- la zone UL est une zone urbaine à vocation de loisirs (camping)

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UAcc, UB, UBa, UBei, Ueq, UF, UFa, UFpy, UFpg, UL et délimitées par un tireté.

#### ◆ ZONES A URBANISER OUVERTES A L'URBANISATION

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AU2 à vocation d'habitat résidentiel ; elle est décomposée en plusieurs secteurs (AU2, AU2g, AU2.1, AU2.2) correspondant à un phasage progressif de l'urbanisation, ou, pour AU2g, à l'implantation d'une gendarmerie. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone (OAP), et selon un phasage précis,
- la zone AUF, zone d'urbanisation future d'activités artisanales, industrielles et de services ; plusieurs secteurs ont été identifiés : le secteur AUF, correspondant à l'extension à l'urbanisation des zones d'activités de

Bonzom et des Piniès ; les secteurs AUFa1 à AUFa2, correspondant à l'extension progressive à l'urbanisation de la zone d'activités de Garaoutou ; le secteur AUFas, correspondant au projet d'aire de service de l'A66.

repérées au plan par leur indice AU2, AU2g, AU2.1, AU2.2, AUF, AUFa1, AUFa2, AUFas, et délimitées par un tiret.

#### ◆ ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION

Les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AUo à vocation d'habitat résidentiel,
- la zone AUFo correspondant à l'extension de l'urbanisation de la zone d'activités de Bonzom,
- la zone AUFa.o correspondant à l'extension de l'urbanisation de la zone d'activités de Garaoutou,

repérées au plan par leur indice AUo, AUFo, AUFa.o, et délimitées par un tiret.

#### ◆ ZONE AGRICOLE

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de Mazères ; la zone A comprend 9 secteurs : le secteur Ap correspondant aux secteurs agricoles à forte sensibilité paysagère, le secteur Abd correspondant au secteur agricole inclus dans un pôle d'intérêt écologique, le secteur Aar, correspondant au secteur agricole inclus dans un site archéologique, le secteur Aei, correspondant aux commerces de proximité localisés dans la zone agricole, le secteur Am, correspondant à une zone maraîchère, le secteur Act correspondant au centre de tir de Nassaure, le secteur Atr, correspondant au projet de création d'un hangar pour l'entrepôt de tracteurs de collection, le secteur Atvb1, correspondant aux corridors de la trame verte et bleue situés dans la zone agricole, le secteur Aulm, correspondant au projet de création d'un hangar ULM et le reste de la zone A,

repérée au plan par leurs indices respectifs A, Aar, Abd, Act, Aei, Am, Ap, Atr, Atvb1, Aulm et délimitées par un tiret.

#### ◆ ZONE NATURELLE

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, est:

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs :

- le secteur Nar, zone naturelle correspondant aux sites archéologiques localisés dans le milieu naturel,

- le secteur Nj, correspondant au projet de création de jardins partagés,
- le secteur Ngv, correspondant à l'aire des gens du voyage,
- le secteur NL correspondant à la zone de loisirs,
- le secteur NLdo correspondant au Domaine des Oiseaux,
- le secteur NLdo1 correspondant à l'extension du musée paysan situé dans le Domaine des Oiseaux
- le secteur Npv correspondant à la ferme photovoltaïque sur délaissé de l'A66,
- le secteur Ntvb, correspondant aux milieux naturels inclus dans les réservoirs de biodiversité,
- le reste de la zone N

repérées au plan par leurs indices respectifs N, Nar, Nj, Nct, NI, NLdo, NLdo1, Npv, Ntvb, Ngv et délimitées par un tiret.

#### ◆ LE DOCUMENT GRAPHIQUE COMPREND EGALEMENT :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement,
- les éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales,
- les éléments patrimoniaux d'habitats naturels et les zones humides identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales,
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme,
- les Périmètres où s'appliquent les OAP.

#### ARTICLE 4 – RISQUES technologiques : LE PPRT

Un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) a été réalisé sur le territoire communal de MAZERES, en lien avec l'entreprise pyrotechnique. Il est annexé au dossier du PLU (plan de prévention des risques + règlement écrit). Le règlement du PLU renvoie au règlement du PPRT, lequel constitue un document d'urbanisme d'ordre supérieur. En particulier, dans les zones à risques du PPRT :

- les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol édictées dans le règlement du PPRT s'appliquent au règlement du PLU,
- les constructions et installations autorisées doivent respecter les prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques Technologiques qui vaut servitude d'utilité publique, et qui figure en annexe du dossier PLU (plan + règlement)

## **ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES**

### **Article L152.3 :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

## **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

### **Article L111.15 :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (2 ans en zone UA), nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le PLU de MAZERES ne s'y oppose pas.

### **Article L111.23 :**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le PLU de MAZERES ne s'y oppose pas.

## **ARTICLE 7 – PERMIS DE DEMOLIR ET DECLARATION PREALABLE**

Le permis de démolir est obligatoire dans les périmètres de 500m autour des monuments historiques (qui inclut l'intégralité de la bastide) et pour les éléments de paysage ou d'environnement repérés au titre des articles L151.19 et L151.23 du C.U.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article

L.151-23 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h du CU. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. En cas de destruction, une mesure compensatoire sera exigée à raison de 2m de haie à planter pour 1m de haie arrachée, avec les mêmes espèces que celles de la haie arrachée.

## **ARTICLE 8 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

- ▶ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- ▶ des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

**TITRE - II - DISPOSITIONS**

**APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES**

**ZONES**

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur historique de la bastide ; le bâti est construit en ordre continu, et à l'alignement des voies. 2 secteurs ont été créés : le secteur UA correspondant au bourg historique, et le secteur UAcc correspondant à la centralité commerciale du centre historique.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UA 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	<b>Logement</b>	x	
	<b>Hébergement</b>	x	
Commerces et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	UAcc	UA
	<b>Restauration</b>	x	
	Commerce de gros		x
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	x	
	<b>Hôtels</b>	x	
	Autres hébergements touristiques		x
	<b>Cinéma</b>	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	x	
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	x	
	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	x	
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	x	
	<b>Equipements sportifs</b>	Sous conditions	x
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	x	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	<b>Bureau</b>	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## **ARTICLE UA 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures,
- Dans le secteur UAcc : le changement de destination de commerce, même désaffecté ; une dérogation est admise s'il est désaffecté : il peut dans ce cas être transformé en logements locatifs sociaux et intermédiaires.
- Dans le reste de la zone UA, en dehors du secteur UAcc : la création d'artisanat et de commerce de détail est interdite,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- la démolition, la transformation, et tous travaux portant atteinte au patrimoine bâti, identifié au document graphique au titre de l'article L151.19,
- la destruction, la remise en culture des alignements à protéger au titre de l'article L151.23 identifiés au document graphique (voir également l'article 7 des dispositions générales)

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UA sont les suivantes :

- les équipements sportifs à condition qu'ils se limitent aux sports en salle, qu'ils respectent l'architecture de la bastide et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans son paysage
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- 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 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour toute opération supérieure ou égale à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une production de 20% de logements locatifs sociaux.

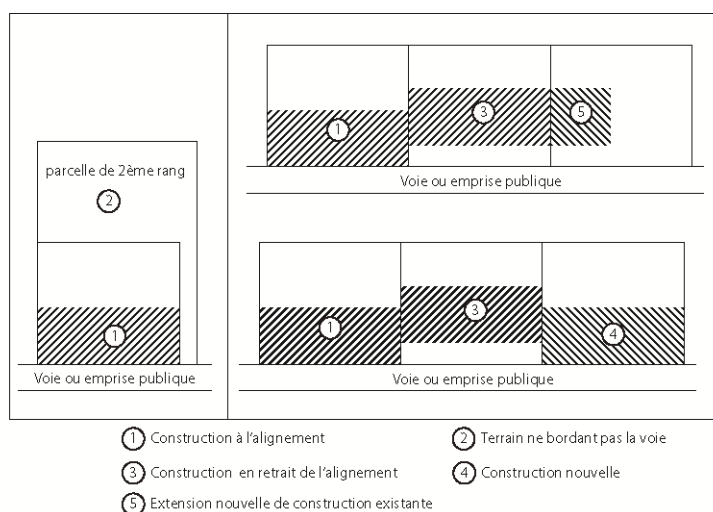
## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions doivent être implantées, pour tous les niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,
- En cas de construction sur des parcelles d'angle,
- Lorsqu'une adaptation au parcellaire existant est nécessaire pour des raisons liées à la conception du tissu urbain,
- Lorsque le terrain ne borde pas une voie ou une emprise publique,
- Lorsque la rue est particulièrement étroite pour le passage de véhicules de lutte contre l'incendie ou de secours



• Cas particuliers:

L'extension mesurée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale (ancien + neuf) d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

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 au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les piscines devront respecter un recul de 1 mètre minimum de l'alignement, y compris le rebord extérieur de la margelle et les annexes qui lui sont associées.

◆ **RECU L PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

◆ Implantation par rapport aux limites latérales :

• Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie ou de la façade sur rue (lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit :

- De l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives
- De la construction de vérandas, porches, auvents,
- Du remodelage complet d'îlots ou parties d'îlots.

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cependant,

pour les parcelles ayant une profondeur insuffisante (moins de 15m) pour permettre la réalisation d'une construction au gabarit équivalent aux constructions voisines, dans le respect de la marge de recul précitée, seule la distance de 3 mètres pourra être exigée (c'est-à-dire à l'exclusion de h sur 2), le recul se mesurant par rapport à la façade ou aux poteaux de soutien (sans les débords de toit).

- Au-delà de cette bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour :

- Les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3 mètres,
- Les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci,
- Les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.

◆ Cas particulier : implantation des piscines par rapport aux limites séparatives : Les piscines devront respecter un recul de 1 mètre minimum de la limite ; le rebord extérieur de la margelle et les annexes qui lui sont associées pourront être construites en limite séparative.

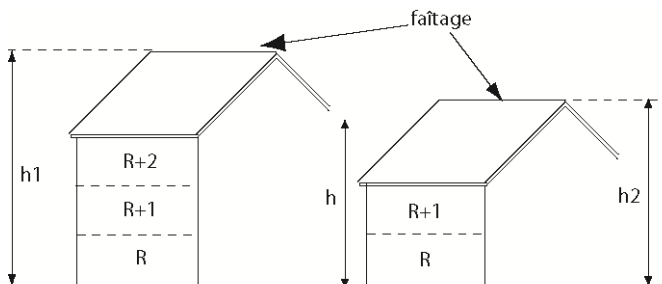
#### ◆ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

NON REGLEMENTEE

#### ◆ EMPRISE AU SOL :

NON REGLEMENTEE

#### ◆ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :



h : hauteur de la construction projetée : h1 h h2 ;  
h1 et h 2 : hauteurs des constructions limitrophes

La hauteur des constructions (h) devra se situer dans la limite des faîtages des constructions sur les parcelles limitrophes implantées en limites latérales. Dans le cas particulier où la construction projetée jouxte une construction en rez-de-chaussée, sa hauteur pourra être de R+1. De même, dans le cas où la construction

voisine est R+1, la construction projetée pourra être R+2.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à R + 3.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2.5m à l'égout du toit ou à la limite haute de l'acrotère.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires autorisés.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de deux ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

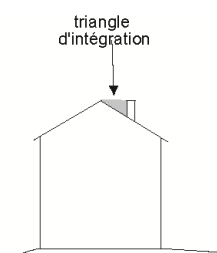
- Equipements d'infrastructure et équipements publics et d'intérêt collectif: la hauteur n'est pas réglementée.

## ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### ◆ PRINCIPE GENERAL :

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.



Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue. Elles devront être placées dans le triangle d'intégration (confer schéma) ; elles devront être de couleur gris clair, sans indication publicitaire. Les panneaux solaires sur les toits visibles depuis la rue sont interdits.

La forme générale de la construction (volume) ainsi que la direction du faitage et la pente des toitures devront s'intégrer ou être conformes au tissu urbain environnant la zone. Des exceptions peuvent être accordées pour les équipements publics, ou prendre en compte une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel est implantée la construction : la topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis suivant la pente.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront conserver le caractère du bâtiment d'origine.

## ◆ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

### • TOITURES :

Les toitures des habitations et des activités autorisées doivent être réalisées à 2 pans, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à un pan sont autorisés,
- des aménagements, extensions et surélévations présentant des pentes différentes : ils devront dans ce cas respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes de plus de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent être en tuile canal, soit de récupération, soit de teinte vieilles non uniformes.

Les toits terrasses sont interdits, sauf lorsqu'ils favorisent la performance énergétique de la construction par végétalisation de la toiture.

Les châssis de toit auront une dimension de 78 cm de largeur x 98 cm de hauteur, (ou 78 x 118 cm hauteur suivant la dimension du versant et du nombre à poser). Ils seront en bois, finition extérieure gris foncé satiné ou zinc. La pose sera encastrée dans la couverture et non pas en saillie. L'implantation sera axée sur les baies de l'étage inférieur ou sur les trumeaux, en partie inférieure du rampant de couverture (plus proche de l'égout que du faîtage).

Les volets roulants et coffres extérieurs ne sont pas autorisés.

Une isolation ou occultation solaire de type store intérieur peut être prévue, de teinte sombre non noire.

Le nombre des ouvertures en toiture sera inférieur à celui des ouvertures en façade, dernier niveau.

Les rives et les pignons devront être scellés au mortier de chaux, sans tuiles à rabat.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservées.

Les chenaux seront en zinc ; l'emploi de dalles ou de descentes eaux pluviales en PVC ou en aluminium est interdit. Les dauphins en fonte sont obligatoires sur une hauteur de 1.80 mini à compter du niveau de la rue.

### • OUVERTURES :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2. Lorsque la configuration du bâtiment le permet, afin d'augmenter la luminosité intérieure, il convient de percer une ou plusieurs ouvertures nouvelles de même typologie et de taille proportionnelle à celles existantes selon les niveaux du bâtiment. Pour la façade principale, les ouvertures anciennes et nouvelles doivent être alignées pour former une symétrie. Des exceptions sont admises dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, pour des portes de garage, de vitrine de commerce... Si le bâtiment a été dénaturé lors d'interventions antérieures, les proportions des ouvertures d'origine seront restituées.

Les fenêtres seront en bois de type « menuiseries à la Française à deux vantaux » et petits bois.

Les volets seront réalisés en bois et peints ; les volets roulants sont interdits.

Seules les menuiseries en bois sont autorisées (interdiction du PVC ou de l'aluminium...) à l'exception des bâtis de composition contemporaine, dans lesquels les menuiseries en aluminium sont autorisées.

Les portes de garage seront soit à deux battants en bois, soit en métal basculante à lames verticales avec un habillage bois lames verticales.

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

• **FACADES** :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les façades avec rejointoiement concerneront les immeubles dont les façades comporteront une véritable composition avec encadrements de qualité, des assises bien définies, des bandeaux en briques bien visibles et mis en valeur. Dans tous les autres cas, l'enduit à la chaux sera privilégié. Les enduits des constructions nouvelles seront grattés très fin ou talochés.

En rénovation, les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera lissée à la truelle, talochée fin ou grattée très fin ; la finition grossière est interdite.

Les colombages apparents sont autorisés.

La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, et sera choisi dans le nuancier figurant en annexe du dossier du PLU (pièce 5.10) : les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (génoises, bandeaux, éléments sculptés...).

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties de plus de 5m<sup>2</sup> seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m<sup>2</sup> sont autorisés.

• **OUVRAGES EN SAILLIE** :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, capteurs solaires, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Les cheminées

seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels. Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

◆ **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI REMARQUABLE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 :**

Ces constructions sont repérées sur le document graphique. Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

◆ **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter la règle de verticalité et de proportionnalité des ouvertures en cohérence avec les habitations voisines.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes closes et couvertes devront être enduites sur toutes leurs faces.

Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront recouvertes d'un enduit mono-couche gratté, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

◆ **CLOTURES :**

En façade sur rue, les fronts non bâtis des parcelles seront obligatoirement dotés d'un mur bahut dont la hauteur est fixée entre 2.0 et 3.0m, implanté à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti.

Le mur bahut sera constitué en pierres sèches ou galets de rivières, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les portails et portillons, en bois ou en métal, auront une partie basse pleine et une partie supérieure ajourée avec un barreaudage vertical. Le PVC n'est pas accepté en matériau de clôture, portail ou portillon. La clôture sur limite séparative sera composée d'un muret maçonné enduit d'une hauteur de 60cm maximum et surmonté d'un grillage souple à mailles losangées, ou d'un grillage souple toute hauteur. On conviendra de rechercher le dispositif le plus "léger" possible ne faisant pas obstacle à la vue.

Dans la zone inondable, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, la clôture devra être transparente hydrauliquement.

#### ◆ ENERGIE RENOUVELABLE :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires ne sont pas autorisés sur les couvertures principales d'habitation. Ils sont possibles sur un bâtiment secondaire de type abri ou garage non accolé à la maison, et doivent être non visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires sur les toits visibles depuis la rue sont interdits. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits.

L'installation d'éolienne est interdite, en toiture comme au sol.

### ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

#### ◆ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

NON REGLEMENTE

#### ◆ AMENAGEMENT PAYSAGER DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine-seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès, laurine, cotoneaster sont interdites.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement : il est exigé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

#### ◆ HAIES ET ALIGNEMENTS PROTEGES AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME :

Les haies et alignements repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés.

## ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

### ◆ PRINCIPES GENERAUX :

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement correspondra à la somme des places exigées par chaque destination.

Tout projet comprenant plusieurs destinations utilisant des places de stationnement non simultanées dans le temps pourra tenir compte de la complémentarité d'usage dans le calcul du nombre total de places de stationnement.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est exigé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès compris. Les 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 :

### ◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :

DESTINATION	NORME IMPOSEE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
Habitat	Il est exigé 1 place de stationnement par logement	<u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</u> : Aucune place de stationnement n'est exigée <u>Logements locatifs non sociaux</u> : en cas de travaux sur un bâtiment existant, aucune place de stationnement n'est exigée lorsqu'il y a une impossibilité foncière de créer un stationnement sans réduction de la surface de plancher existante. Les stationnements existants doivent être conservés
Hébergement	1 place de stationnement pour 2 chambres d'hébergement hôtelier 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées	
Commerces et activités de services	Surface de plancher <100m <sup>2</sup> : Non réglementé Surface de plancher >=100m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	
Bureaux	Surface de plancher <40m <sup>2</sup> : Non réglementé	
	Surface de plancher >=40m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage
---	--

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

#### ◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Conformément à l'article R113.11 et suivants du code de la construction, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction. Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, et les bâtiments neufs accueillant un service public.

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE UA 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité qu'il faudra alors justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

Les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

## **ARTICLE UA 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **◆ PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **◆ DIMENSIONNEMENT :**

La largeur minimale d'emprise de la voirie est ainsi fixée à :

- ◆ 4.50m pour des opérations desservant de 3 à 5 lots,
- ◆ 5.0m pour des opérations desservant plus de 5 lots

De plus, à partir de 5 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50m, et desservant plus de 3 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

### **◆ LIAISONS DOUCES :**

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

## **ARTICLE UA 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **◆ EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales...) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### **◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

On se reportera au schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial, figurant en annexe du dossier du PLU.

Sur la façade en bord de voirie publique, les eaux de toiture seront collectées par un égout de toit et évacuées vers le réseau pluvial collectif, s'il existe. Pour les autres façades, les eaux collectées ou non par un égout de toit seront écoulées sur la parcelle du projet pour être infiltrées dans un puits ou dans une tranchée d'infiltration. En cas d'impossibilité de mise en oeuvre (par manque de place ou revêtement complet du jardin), le rejet vers le réseau public nécessite une autorisation de la commune.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

### **◆ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :**

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en  $\phi$  32 ou  $\phi$  40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie.

Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

#### ◆ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation, horloge astronomique). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

#### ◆ DECHETS MENAGERS :

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

L'implantation de bornes enterrées sera privilégiée.

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain récent implanté en périphérie de la bastide. La zone UB est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. 3 secteurs ont été définis : le secteur UBa, doté d'une OAP, le secteur UBei correspondant à des espaces intermédiaires en terme de commerce de proximité, et le reste de la zone UB. La zone UB est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UB 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	<b>Logement</b>	X	
	<b>Hébergement</b>	X	
Commerces et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Secteur UBei	
	<b>Restauration</b>	X	
	Commerce de gros		X
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	X	
	<b>Hôtels</b>	X	
	Autres hébergements touristiques		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	X	
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	X	
	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	X	
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	X	
	<b>Equipements sportifs</b>	X	
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	<b>Bureau</b>	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

## ARTICLE UB 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits. En bordure de ruisseau, tout exhaussement (merlon) est interdit quelle que soit la hauteur.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- Dans le secteur UBa repéré par une trame spécifique, et qui fait l'objet d'une OAP, l'urbanisation devra être compatible avec le schéma d'organisation de zone correspondant figurant dans la pièce 3.2 : orientations d'aménagement et de programmation, soit par une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de l'équipement de la zone,
- Dans le secteur UBei : le changement de destination de commerce, même désaffecté,
- Dans le reste de la zone UB, en dehors des secteurs UBcc et UBei : la création d'artisanat et de commerce de détail est interdite,
- la destruction ou la dégradation des espaces boisés classés,
  - la destruction, la remise en culture des alignements à protéger au titre de l'article L151.23 identifiés au document graphique (voir également l'article 7 des dispositions générales),
  - Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge du ruisseau.

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UB sont les suivantes :

- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

### **ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour toute opération supérieure ou égale à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une production de 20% de logements locatifs sociaux.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

##### VOIES DEPARTEMENTALES

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 m de l'axe de la voie.

##### AUTRES VOIES

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres minimum de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

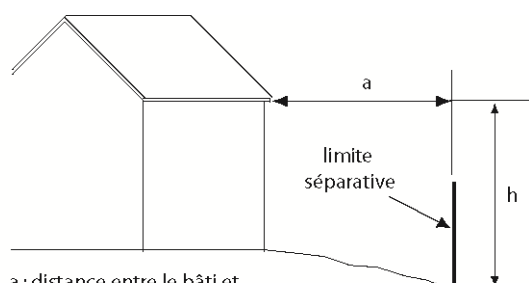
##### CAS PARTICULIERS

- Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées au cas par cas, sans pouvoir être implantées à une distance inférieure à 2 m des limites d'emprise :
  - pour des motifs de sécurité,
  - pour respecter l'alignement des constructions voisines,
  - pour les aménagements, restaurations, surélévation et agrandissements des bâtiments existants,
  - lorsque la topographie des lieux ne le permet pas.
- Lorsque la voie est bordée par un muret de soutènement, toute construction doit être éloignée au moins de trois mètres de la base du muret de soutènement bordant la voie.

- Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum des limites d'emprise des voies (3 mètres en cas de présence de muret de soutènement en bordure de voie), y compris le rebord extérieur de la margelle et les annexes qui lui sont associées.
- 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 au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- ◆ Les constructions doivent être édifiées :



a : distance entre le bâti et la limite séparative  
h : différence d'altitude  
la règle est :  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3$  mètres  
ou  $a = 0$  mètre

- Soit en limite séparative,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

#### ◆ Cas particuliers :

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; le rebord extérieur de la margelle et les annexes qui lui sont associées pourront être construites en limite séparative.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Toute construction devra être distante de 10m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau.

#### ◆ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

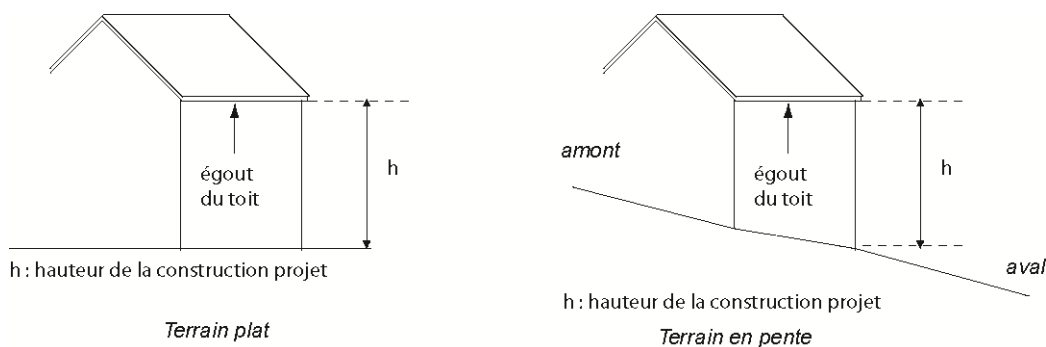
NON REGLEMENTE

#### ◆ EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.40 maximum ; ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines.

#### ◆ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

◆ La hauteur maximale des constructions comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à R+1 et 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.



Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

◆ Bâtiments publics et immeubles collectifs : La hauteur maximale autorisée des bâtiments publics et des immeubles collectifs est à R+2 et 9 m en tout point de l'égout du toit.

◆ Annexes : La hauteur des constructions annexes, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, ne pourra excéder 3.5m en tout point de l'égout du toit ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

◆ Equipements d'infrastructure d'intérêt collectif: non réglementé.

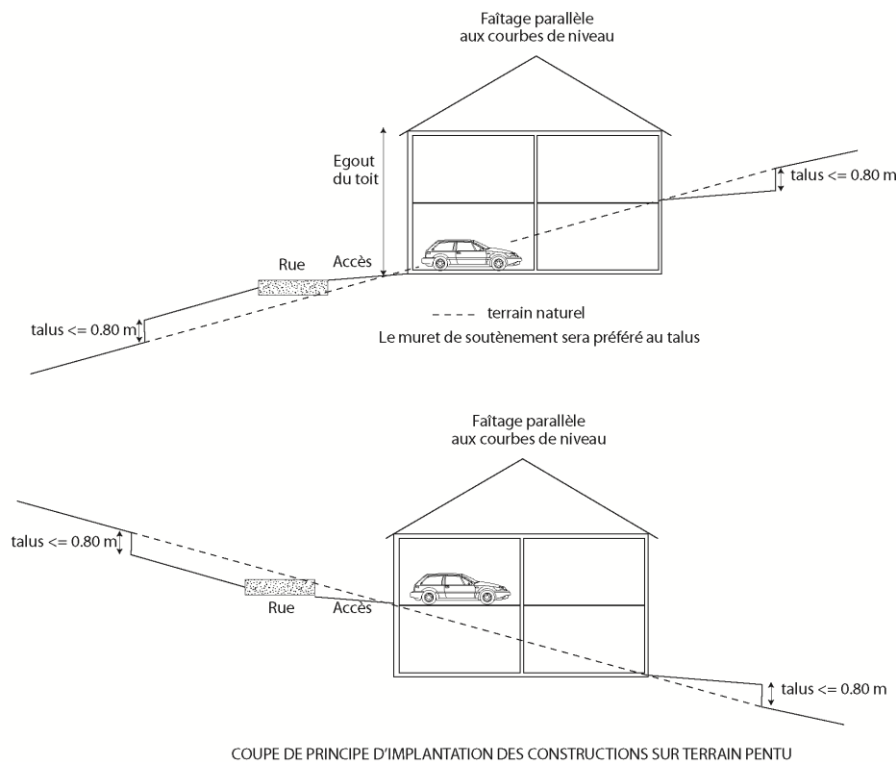
◆ Remarque :

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées, lesquelles ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faitage,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de deux ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée

## ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### ◆ PRINCIPES GENERAUX :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Les constructions devront être réalisées de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.
- Sur les terrains en pente, les constructions devront être conçues de manière à ce qu'elles s'adaptent au terrain en générant le moins de talutage possible. Ainsi, la création de talus de plus de 0.80 m de hauteur est interdite, de même que les enrochements de blocs ; les murets de soutènement seront privilégiés. Les constructions s'implanteront parallèlement aux courbes de niveau.



#### ◆ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

• **REMARQUE** : Les changements de destination des bâtiments d'activités en maisons d'habitation devront être traités dans leur revêtement, toitures, teintes... avec les mêmes règles que les constructions nouvelles.

• **TOITURES** :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Les toits terrasses sont autorisés pour les maisons d'habitation, soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

• **FACADES** :

Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront :

- soit en bardage bois, sous réserve d'une composition s'intégrant à son environnement,
- soit recouvertes d'un enduit mono-couche gratté, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti ; les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées sont interdits, sauf éléments de détails

Les typologies de chalets ne sont pas autorisées.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Tous les éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc..., seront harmonieusement et discrètement intégrés en façade.

• **OUVERTURES** :

Le matériau PVC n'est pas admis.

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes closes et couvertes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les toits terrasse sont autorisés.

Les annexes bâties de moins de 10m<sup>2</sup> ne sont pas assujetties aux règles précédentes.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.80 m et d'une hauteur totale maximale de 2.0m.

Au droit des terrasses, le mur bahut pourra être d'une hauteur totale de 2.0m sous réserve qu'il soit dans la continuité de la construction, et qu'il n'excède pas une longueur de 4 m.

Il pourra être admis au droit des piscines, sur une longueur de 8.0m, que le mur bahut, qui ne devra pas excéder 0.80 m de hauteur, soit surmonté par un dispositif démontable sous réserve qu'il soit en bois ou en métal.

Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage, avec ou sans mur bahut, ne devra pas excéder 2.0 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Dans la zone inondable, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, la clôture devra être transparente hydrauliquement.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits.

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière,

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores,

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires et d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## **ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **◆ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Un minimum de 20% de la surface de chaque lot doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 10 lots, il doit être créé un ou plusieurs espaces libres collectifs à raison de 10% de la surface aménagée.

Les bassins de rétention sont considérés comme des espaces verts à condition que les berges soient à pentes douces.

### **◆ AMENAGEMENT PAYSAGER:**

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Un périmètre suffisant devra être conservé en espace vert autour des arbres à conserver afin d'assurer leur pérennité : 10m pour les arbres de plus de 10m de hauteur ; 5m pour les autres. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès, laurine, cotoneaster, pyracantha sont interdites.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement : il est exigé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble, les voies nouvelles devront être obligatoirement plantées d'arbres de haut jet à raison d'un sujet chaque 12 mètres minimum.

### **◆ ESPACES BOISES CLASSES :**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

### **◆ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23:**

Les haies et alignements identifiés sur le document graphique doivent être maintenus, sauf pour des motifs de sécurité.

## ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

### ◆ PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules est fonction des destinations autorisées (confer tableau).

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement correspondra à la somme des places exigées par chaque destination.

Tout projet comprenant plusieurs destinations utilisant des places de stationnement non simultanées dans le temps pourra tenir compte de la complémentarité d'usage dans le calcul du nombre total de places de stationnement.

Toute place de stationnement supprimée (par exemple un garage) devra être remplacée sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est exigé.

### ◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :

DESTINATION	NORME IMPOSEE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
Habitation	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement hors terrain privatif pour 2 lots.	<u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</u> : Il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement, et moins de 1 place par logement si l'économie du projet le nécessite. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Hébergement	1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées 1 place de stationnement pour 2 chambres d'hébergement hôtelier	
Commerces et activités de services	Surface de plancher <100m <sup>2</sup> : Non réglementé Surface de plancher >=100m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	
Bureaux	Surface de plancher <30m <sup>2</sup> : Non réglementé Surface de plancher >=30m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage	

#### ◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Conformément à l'article R113.11 et suivants du code de la construction, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction. Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, et les bâtiments neufs accueillant un service public.

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE UB 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité technique qu'il faudra justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

Les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

## **ARTICLE UB 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **◆ PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

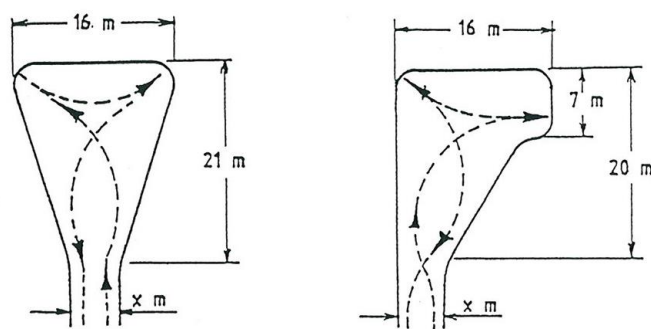
- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **◆ DIMENSIONNEMENT :**

- ✓ La largeur minimale d'emprise de la voirie est ainsi fixée à :
  - ◆ 4.50m pour des opérations desservant de 3 à 5 lots,
  - ◆ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots,
  - ◆ 8.0m pour des opérations desservant 10 à 20 lots,
  - ◆ 10.0m pour des opérations desservant plus de 20 lots,
  - ◆ A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.
  - ◆ Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 m, et desservant plus de 3 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Il pourra être dérogé à cette règle sur la base d'une autorisation écrite produite par les services concernés.



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

#### ◆ LIAISONS DOUCES :

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

### ARTICLE UB 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ◆ EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### ◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

##### • Remarques :

- L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite,
- Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales...) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur

##### • Règle :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement,
- En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, sous réserve que le pétitionnaire

apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### ◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

- ✓ On se reportera au schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial, figurant en annexe du dossier du PLU.
- ✓ En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ✓ Tout projet devra intégrer dans la parcelle concernée des aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des eaux pluviales :
  - En limitant l'imperméabilisation des sols,
  - Par un dispositif de rétention des eaux pluviales : par exemple la création d'une noue, la mise en place de dispositifs d'infiltration dans la parcelle, la pose d'un dispositif de récupération des eaux de pluie (avec interdiction d'interconnexion avec le réseau public d'eau potable).
- ✓ Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.
- ✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé de créer dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.
- ✓ Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.
- ✓ Les versants des toitures donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit et raccordé au réseau collecteur, s'il existe.

#### ◆ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en  $\phi$  32 ou  $\phi$  40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie.

◆ **ECLAIRAGE PUBLIC :**

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (horloges astronomiques, variateurs de puissance et lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

◆ **DECHETS MENAGERS :**

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers pourra(ont) être exigée(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

## ZONE UEq

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des équipements publics (écoles, salle polyvalente, gymnase, piscine, ...).

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UEq 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	<b>Logement</b>	Sous conditions	
	Hébergement		X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	X	
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	X	
	<b>Equipements sportifs</b>	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X

Centre de congrès et d'exposition		x
-----------------------------------	--	---

## ARTICLE UEq 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations classées,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- Les antennes de téléphonie mobile,
- la destruction, la remise en culture des alignements à protéger au titre de l'article L151.23 identifiés au document graphique (voir également l'article 7 des dispositions générales).

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UEq sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées.

## ARTICLE UEq 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE UEq 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres minimum de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

Les aménagements et agrandissements des constructions existantes pourront cependant être admis avec la même distance d'implantation par rapport à la voie que le bâtiment d'origine, à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité.

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### **◆ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### **◆ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

#### **◆ EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé

#### **◆ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Non réglementé

## **ARTICLE UEq 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **◆ PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

### **◆ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :**

#### **• FACADES :**

La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre.

#### **• TOITURES :**

Non réglementé. Cependant, dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

#### **• ANNEXES BATIES :**

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

#### **• CLOTURES :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Dans le cas où elles sont prévues, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,80 m ; elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents. Les murs bahuts sont interdits.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

L'installation d'éolienne est interdite, en toiture comme au sol ; toutefois, l'installation d'ombrières avec panneaux photovoltaïques est autorisée dans les parkings de la zone.

## **ARTICLE UEq 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

◆ **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES** :

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

◆ **AMENAGEMENT PAYSAGER** :

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès et laurine sont interdites.

◆ **ESPACES BOISES CLASSES** :

Sans objet

◆ **ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23** :

Les haies et alignements repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés.

## **ARTICLE UEq 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

◆ **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES** :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

#### ◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Conformément à l'article R113.11 et suivants du code de la construction, lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE UEq 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

#### ARTICLE UEq 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### ◆ LIAISONS DOUCES :

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

### ARTICLE UEq 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ◆ EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### ◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

#### ◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

#### ◆ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

◆ **ECLAIRAGE PUBLIC :**

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation, horloge astronomique). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

## ZONE UF

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond aux zones d'activités de la commune. Plusieurs secteurs ont été définis : le secteur UF correspondant à la zone d'activités industrielle de Bonzom, le secteur UFa correspondant aux zones d'activités artisanales et industrielles de Garaoutou et des Pignes, le secteur UFpy, correspondant à la zone d'activités pyrotechniques et assimilées, et le secteur UFpg, correspondant à l'aire de péage autoroutière.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UF 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	<b>Logement</b>	Sous conditions	
	Hébergement		x
Commerces et activités de service	<b>Artisanat</b>	Sous conditions	
	Commerce de détail		x
	<b>Restauration</b>	x	
	<b>Commerce de gros</b>	x	
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	x	
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	x	UFpy
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	x	UFpy
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<b>Industrie</b>	x	
	<b>Entrepôt</b>	x	
	<b>Bureau</b>	x	
	Centre de congrès et d'exposition		X

## **ARTICLE UF 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **◆ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

◆ En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits. En bordure de ruisseau, tout exhaussement (merlon) est interdit quelle que soit la hauteur,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- la destruction des espaces boisés classés identifiés au document graphique,
- la destruction des zones humides identifiées au document graphique,
- la destruction des haies et alignements classés identifiés au document graphique ; une dérogation est possible sous réserve :
  - d'une replantation, dans la même unité foncière, à raison de 2m à replanter en haies champêtres d'essences locales pour 1m détruit (voir également l'article 7 des dispositions générales),
  - que la nouvelle haie maintienne voire conforte la continuité écologique de la haie détruite dans cette même unité foncière
- Dans le secteur UFpy, les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRT.

### **◆ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**

◆ Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UF sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 10% de la surface de plancher totale du bâtiment sans pouvoir être supérieures à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Dans le secteur UFpy, seules sont autorisées, en plus de l'alinéa précédent, les constructions liées aux activités pyrotechniques ou assimilées, et sous réserves de leur conformité avec le PPRT,
- Les activités artisanales sont autorisées (hors secteur UFpy) à condition qu'elles n'aient pas d'activité commerciale de vente de biens (exemples : métiers de bouche tels que boulangerie, charcuterie, poissonnerie...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (exemples : cordonnerie, salon de coiffure...),
- Les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 300m des habitations, et que leur hauteur totale soit au plus égale à 19m,
- Les établissements industriels, artisanaux ainsi que les installations classées soumises à autorisation à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines, exception faite du secteur UFpy, dans lequel les installations classées sont autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec le PPRT,
- dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

### **ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

SANS OBJET

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UF 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

##### 1 - Autoroute A66 :

- ✓ Secteur UF : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la route de 100m.
- ✓ Secteur UFpg : Non réglementé

##### 2 - RD14 : les constructions doivent être implantées :

- ✓ à 35 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
- ✓ à 25 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités.

##### 3 - Autres voies : les constructions doivent être implantées :

- ✓ secteurs UF, UFpy : Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie,
- ✓ secteur UFa : Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la voie,
- ✓ secteur UFpg : Non réglementé

##### 4 - Cas particuliers :

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à :

- × 6 mètres dans les secteurs UF et UFpy,
- × 3 mètres dans les secteurs UFa et UFpg

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Toute construction devra être distante de 10m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau.

◆ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

NON REGLEMENTE

◆ **EMPRISE AU SOL :**

- ✓ secteurs UF, UFpy : Non réglementée
- ✓ secteurs UFa, UFpg : L'emprise maximale des constructions est fixée à 75%

◆ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à :

- ✓ secteurs UF, UFpy : 18 mètres au faitage,
- ✓ secteurs UFa, UFpg : 12 mètres au faitage

La hauteur totale des antennes de téléphonie mobile doit être au plus égale à 19 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants..., ainsi que pour les capteurs solaires autorisés.

**ARTICLE UF 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

◆ **PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

◆ **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :**

• **FACADES :**

Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

• **TOITURES** :

Non règlementé

• **STOCKAGE - CHARGEMENT** :

Tout matériau, équipement ou fourniture devront être entreposés dans des bâtiments clos, sauf disposition particulière (écran visuel végétal) à soumettre à l'agrément de l'aménageur. Les superstructures et les terrains utilisés ou non doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect général et la propreté de la zone soient satisfaisants.

• **TALUS ET MURETS DE SOUTÈNEMENT** :

Le talutage des voiries et des constructions est limité à 0.80 mètre, ou remplacé au profit d'un régalage du remblai jusqu'aux limites amont et aval des lots, à l'exception du secteur UFpy dans lequel la hauteur des talus n'est pas règlementée.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont prévues et sauf prescriptions spécifiques liées à l'activité exercée, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Leur hauteur maximale sera de 1.80 m ;
- Elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical ;
- L'attache au sol ne pourra pas comporter de mur bahut ;
- Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents.

Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.

Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés parallèlement à la toiture ou cachés d'un acrotère pour les dispositifs inclinés installés sur les toitures plates. Les capteurs solaires au sol sont autorisés.

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

## **ARTICLE UF 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **◆ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

- A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.
- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.

### **◆ AMENAGEMENT PAYSAGER**

- Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ; leur destruction ne sera possible qu'en cas d'absolue nécessité pour construire : ces destructions devront apparaître sur le plan de masse des demandes de permis de construire ; elles devront dans ce cas être remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être ombragées par des ombrières ou par des arbres (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les espaces bordant une voie publique ou privée, en zone d'habitat extérieure à la zone, doivent être plantés de haies ou de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations.
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants (viorne tin, troène...) ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

### **◆ ESPACES BOISES CLASSES :**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

### **◆ ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :**

Les haies et alignements repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés. Une dérogation est possible sous réserve

- d'une replantation, dans la même unité foncière, à raison de 2m à replanter en haies champêtres d'essences locales pour 1m détruit (voir également l'article 7 des dispositions générales),
- que la nouvelle haie maintienne voire conforte la continuité écologique de la haie détruite dans cette même unité foncière

## **ARTICLE UF 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **◆ PRINCIPES GENERAUX :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations 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 :

### **◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :**

<b>DESTINATION ou SOUS DESTINATION</b>	<b>NORME IMPOSEE</b>
Logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros et activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception du secteur UFpy dans lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Autres	La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables, sauf justificatif présenté par le pétitionnaire et approuvé par l'aménageur
--------	---

#### ◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Hors secteur AUFas, et conformément à l'article R113.11 et suivants du code de la construction, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UF 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte-tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giratoire des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité à justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

Les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

### **ARTICLE UF 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **◆ PRINCIPES GENERAUX :**

Toute construction ou utilisation du sol autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

◆ **DIMENSIONNEMENT :**

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent aisément faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

◆ **LIAISONS DOUCES :**

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux.

## **ARTICLE UF 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (exemple : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

◆ **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

◆ **EAU INDUSTRIELLE :**

Le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques permettant de desservir les installations projetées. Il lui appartient de faire la preuve qu'il satisfait au règlement en vigueur en matière de défense contre l'incendie, soit au moyen du réseau d'eau potable, soit au moyen des eaux industrielles.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé, et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

#### ◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes non susceptibles d'être polluées pourront être évacuées par infiltration dans la parcelle correspondante ou dans le système général de collecte des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes et susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques localisées ou des pollutions accidentelles feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système général de collecte des eaux pluviales. Ce pré-traitement devra recevoir l'agrément des services compétents.

Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle, à l'exception du secteur UFpy ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture, avec un volume plafond de 1000m<sup>3</sup> par projet/construction ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.

De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est recommandé de créer dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

#### ◆ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en  $\phi$  32 ou  $\phi$  40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie.

#### ◆ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

## ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone est destinée à recevoir des activités de loisirs de type camping-caravaning.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UL 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	<b>Logement</b>	Sous conditions	
	Hébergement		x
Commerces et activités de service	Artisanat		x
	<b>Commerce de détail</b>	Sous conditions	
	<b>Restauration</b>	x	
	Commerce de gros		x
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Sous conditions	x
	Hôtels		x
	<b>Autres hébergements touristiques</b>	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	Sous conditions	x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	<b>Bureau</b>	Sous conditions	x
	Centre de congrès et d'exposition		x

## **ARTICLE UL 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- le comblement des mares protégées au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de détruire ou dégrader les mares ne sont admis,
- dans les zones inondables sont interdits :
  - la création de sous-sols et de remblais,
  - le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage est placé au-dessus des plus hautes eaux connues et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux,
  - toute construction ou installation qui est susceptible de faire obstacle au bon écoulement des eaux ou qui augmenterait le risque de création d'embâcle en cas de crue,
  - toute clôture qui ne serait pas transparente hydrauliquement.

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone UL sont les suivantes :

- Le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les activités commerciales, de bureaux ou de services à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles aient un lien avec la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées,
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions, installations et équipements directement liées et nécessaires à l'activité hospitalière,
- Les aires de jeux récréatives,

— Les aires de stationnement ouvertes au public

#### ◆ REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE INONDABLE :

◆ Zones inondables de la CIZI repérées sur le document graphique selon la légende: **sont interdits** :

- zones d'aléa fort (couleur bleu foncé sur la CIZI) : les constructions nouvelles
- zones d'aléa faible à moyen (couleur bleu clair sur la CIZI) : toutes constructions nouvelles autres que celles énumérées dans l'article A2
- quel que soit l'aléa : les sous-sols et remblais

◆ Zones inondables de la CIZI repérées sur le document graphique selon la légende: **sont autorisées** :

✓ aléa fort :

- les serres tunnels à condition :
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - de permettre la transparence hydraulique ;
  - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
  - d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ;
  - de ne pas créer de logement nouveau ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

✓ aléa faible à moyen : sont autorisés sous conditions :

- les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151.11.

◆ L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface inférieure à 200 m<sup>2</sup> et qui ont une forme presque carrée (longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).

◆ Ruisseaux non répertoriés par la CIZI : En bordure des ruisseaux, les constructions dont la côte est située à moins de 1m de la côte de la crête de berge sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'irrigation des terres agricoles.

### ARTICLE UL 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE



## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE UL 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

#### **◆ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Non réglementé

#### **◆ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

#### **◆ EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- × 20% de la superficie de l'unité foncière pour les résidences de tourisme et les villages de vacances,
- × 5% de la superficie de l'unité foncière pour les campings caravanings et les parcs résidentiels de loisir, hors des emprises mobilisées par les Habitations Légères de Loisir et leurs terrasses.

#### **◆ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Equipements d'infrastructure et équipements publics et d'intérêt collectif : non réglementé.

### **ARTICLE UL 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Le talutage des constructions est limité à 0,80 mètre.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison,
- ✓ En façade et au sol : les capteurs solaires sont interdits
- ✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

## **ARTICLE UL 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **◆ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra pas être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

### **◆ AMENAGEMENT PAYSAGER :**

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique, à justifier, de réaliser la construction. Dans le cas d'abatage, les plantations existantes devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les plantations d'arbres d'accompagnement devront être conçues de façon à permettre une intégration optimale du projet dans le site. Les haies de thuyas, cyprès, laurine, cotoneaster sont interdites.

Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région toulousaine seront privilégiées.

Les voies nouvelles devront être obligatoirement plantées d'arbres de haut jet à raison d'un sujet chaque 12 mètres minimum.

### **◆ ESPACES BOISES CLASSES :**

Sans objet

### **◆ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :**

Sans objet

## **ARTICLE UL 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES A 4 ROUES :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

### **◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :**

Non réglementé

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UL 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION**

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

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

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

### **ARTICLE UL 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ◆ LIAISONS DOUCES :

Des liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux dans le tissu urbain.

### ARTICLE UL 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ◆ EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### ◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### ◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### ◆ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

#### ◆ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation, horloge astronomique). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

## ZONE AU2

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, équipée à sa périphérie immédiate. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. La zone AU2 se décompose en plusieurs secteurs opérationnels intitulés AU2, AU2g, AU2.1, AU2.2, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon un phasage défini dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE AU2 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	<b>Logement</b>	x	
	<b>Hébergement</b>	x	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	x	AU2g
	<b>Hôtels</b>	x	AU2g
	Autres hébergements touristiques		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	x	
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	x	
	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	x	AU2g
	Salles d'art et de spectacles		x
	<b>Equipements sportifs</b>	x	AU2g
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	x	AU2g
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	<b>Bureau</b>	x	AU2g
	Centre de congrès et d'exposition		x

## **ARTICLE AU2.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **◆ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits. En bordure de ruisseau, tout exhaussement (merlon) est interdit quelle que soit la hauteur.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- la destruction, la remise en culture des alignements à protéger au titre de l'article L151.23 identifiés au document graphique (voir également l'article 7 des dispositions générales),
- Les antennes de téléphonie mobile hors secteur AU2g

### **◆ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. En particulier, la densité indiquée dans chaque OAP doit être respectée : la densité maximale ne devra pas dépasser de plus de 20% la densité indiquée, avec un plafond de dépassement ne pouvant excéder 20%.

Dans le secteur AU2g, seules sont autorisées les constructions et installations liées à la création d'une caserne de gendarmerie et à la construction de logements locatifs sociaux.

L'ouverture à l'urbanisation doit également respecter le phasage défini dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge du ruisseau.

Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

### **ARTICLE AU 2.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans chaque zone AU2, la mixité sociale est définie par une orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage minimum du programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux, tel que défini par chaque orientation d'aménagement et de programmation concernée.

Le nombre de logements par type de bâti, ainsi que le cas échéant le pourcentage de logements locatifs sociaux définis par chaque orientation d'aménagement et de programmation doivent être obligatoirement respectés.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE AU 2.4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

##### • cas général :

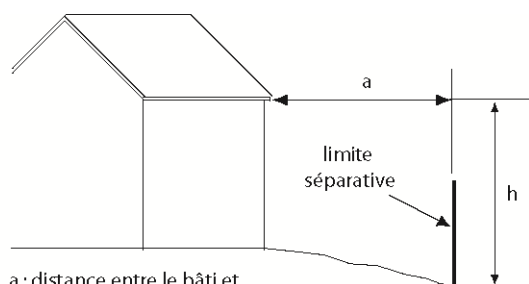
- L'implantation des constructions doit respecter les indications portées dans les OAP,
- A défaut d'indication spécifiée dans les OAP, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 m de l'axe de la voie,
- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots

##### • Cas particuliers :

- Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, y compris le rebord extérieur de la margelle et les annexes qui lui sont associées,
- Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées :



- Soit en limite séparative,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

✓ Cas particuliers :

- les maisons de village telles qu'elles figurent dans les OAP devront être édifiées en limite séparative à l'exception des extrémités des îlots, pour lesquelles les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; le rebord extérieur de la margelle et les annexes qui lui sont associées pourront être construites en limite séparative
- Les équipements d'infrastructure et les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions sous réserve d'une bonne insertion paysagère,
- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge du ruisseau.

◆ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé.

◆ **EMPRISE AU SOL :**

Le coefficient d'emprise au sol des nouvelles constructions est fixé à 0.40 maximum. Ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol les annexes non accolées de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les piscines.

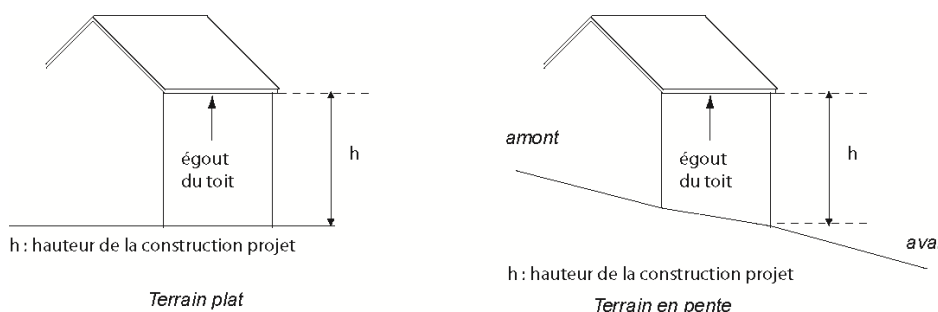
◆ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximale des constructions comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, en tout point de l'égout du toit ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse, est fixée à :

- R+1 et 7,0 mètres pour les constructions principales,
- R+2 et 9 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective, d'hôtellerie, et pour les bâtiments publics et les immeubles collectifs,
- 3.5m pour les annexes.

Les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle, et notamment, dans le secteur AU2g, les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales visés à l'article R421-8 du code de l'urbanisme.

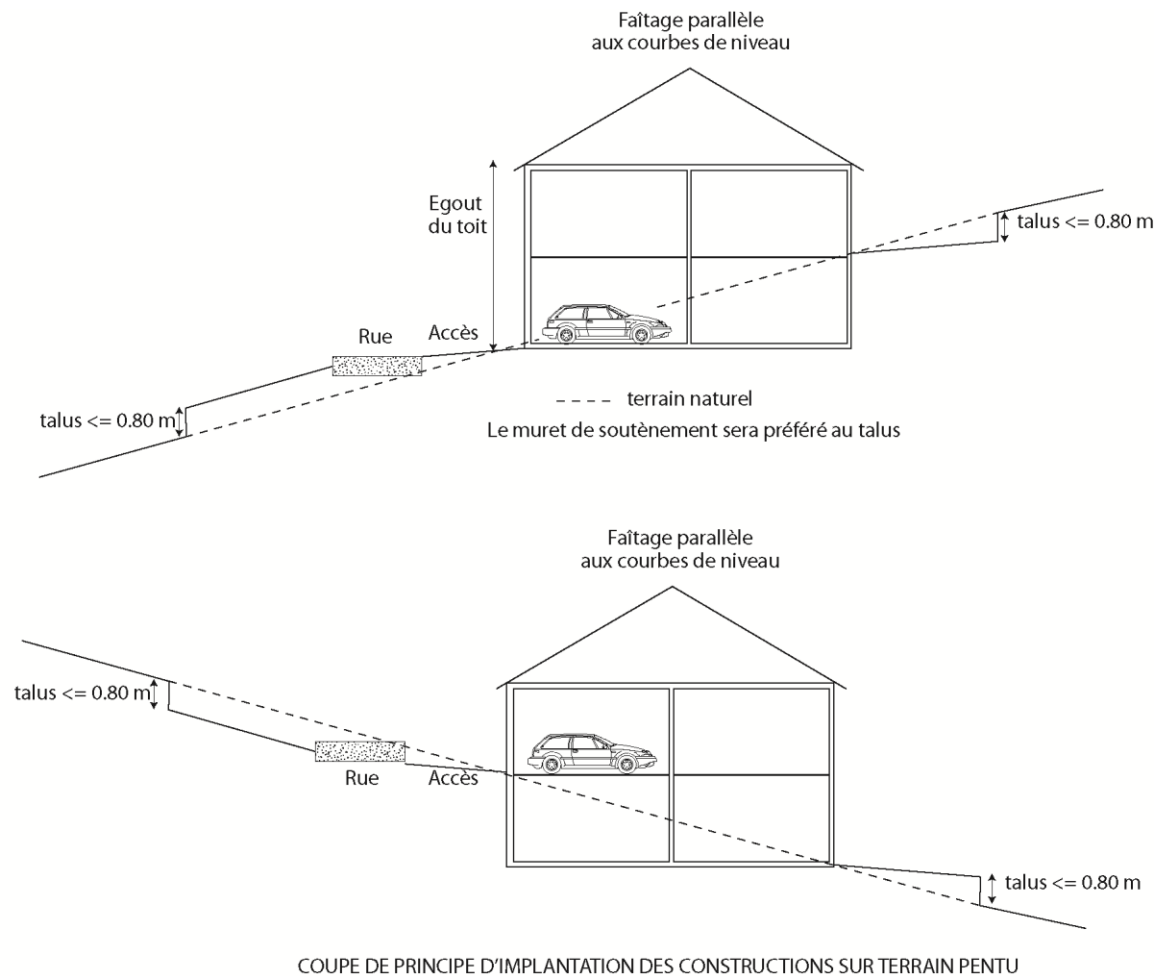
Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées.



## ARTICLE AU 2.5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### ◆ PRINCIPES GENERAUX :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.
- Sur les terrains en pente, les constructions devront être conçues de manière à ce qu'elles s'adaptent au terrain en générant le moins de talutage possible. Ainsi, la création de talus de plus de 0.80 m de hauteur est interdite, de même que les enrochements de blocs ; les murets de soutènement seront privilégiés. Les constructions s'implanteront parallèlement aux courbes de niveau.



#### ◆ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

##### • TOITURES :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Les toits terrasses sont autorisés pour les maisons d'habitation, soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

##### • FACADES :

Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront :

- soit en bardage bois, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti,

- soit recouvertes d'un enduit mono-couche gratté, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti ; les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées sont interdits, sauf éléments de détails

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Tous les éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc..., seront harmonieusement et discrètement intégrées en façade.

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes closes et couvertes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les toits terrasse sont autorisés.

Les annexes bâties de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne sont pas assujettis aux règles précédentes.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.80 m et d'une hauteur totale maximale de 2.0m.

Au droit des terrasses, le mur bahut pourra être d'une hauteur totale de 2.0m sous réserve qu'il soit dans la continuité de la construction, et qu'il n'excède pas une longueur de 4 m.

Il pourra être admis au droit des piscines, sur une longueur de 8.0m, que le mur bahut, qui ne devra pas excéder 0.80 m de hauteur, soit surmonté par un dispositif démontable sous réserve qu'il soit en bois ou en métal.

Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage, avec ou sans mur bahut, ne devra pas excéder 2.0 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Dans la zone inondable, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, la clôture devra être transparente hydrauliquement.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits.

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière,
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores,
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires et d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## **ARTICLE AU 2.6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **◆ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

• Dans chaque zone AU2 :

L'opérateur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.2 du dossier PLU). Au minimum, la superficie des espaces verts collectifs sera de 50 m<sup>2</sup> par lot ou par logement pour l'ensemble de l'opération. Cet espace ne peut être inférieur à 10% de l'unité foncière. Dans le décompte des espaces verts, les espaces verts linéaires ne seront pas pris en compte, à l'exception de ceux identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les bassins de rétention non paysagers sont interdits. Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager (pente douce, engazonnement, plantations paysagères...), et qu'ils soient ouverts au public.

• Dans chaque lot :

Un minimum de 20% de la surface de chaque lot doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert).

#### ◆ AMENAGEMENT PAYSAGER :

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique, à justifier, de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, les plantations existantes devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espèces arbustives et arborées poussant spontanément dans la région fuxéenne seront privilégiées. Les haies de thuyas, cyprès, laurine, cotoneaster, pyracantha sont interdites.

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 8 sujets par hectomètre de voie ; les essences suivantes seront autorisées : Chêne pédonculé, Chêne vert, Erable plane, Erable sycomore, Micocoulier, Sophora.

Les aires de stationnement non longitudinal en bordure de voie doivent faire l'objet de plantations d'accompagnement : il est exigé 1 arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

#### ◆ ESPACES BOISES CLASSES :

Sans objet

#### ◆ ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :

Les haies et alignements identifiés sur le document graphique doivent être maintenus, sauf pour des motifs de sécurité.

### ARTICLE AU 2.7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### ◆ PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules est fonction des destinations autorisées (confer tableau).

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement correspondra à la somme des places exigées par chaque destination.

Tout projet comprenant plusieurs destinations utilisant des places de stationnement non simultanées dans le temps pourra tenir compte de la complémentarité d'usage dans le calcul du nombre total de places de stationnement.

◆ **NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :**

DESTINATION ou SOUS DESTINATION	NORME IMPOSEE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
Logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement hors terrain privatif pour 2 lots.	<u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</u> : Il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Hébergement	1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées	
Commerces et activités de services (hors hébergement hôtelier et touristique)	Surface de plancher <100m <sup>2</sup> : Non réglementé Surface de plancher ≥100m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres d'hébergement hôtelier	
Bureaux	Surface de plancher <30m <sup>2</sup> : Non réglementé Surface de plancher ≥30m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage	

◆ **NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :**

Conformément à l'article R113.11 et suivants du code de la construction, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins

une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction. Il en est de même pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, et les bâtiments neufs accueillant un service public.

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE AU 2.8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

La largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Dans le cas de création de plusieurs accès aux lots au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité à justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation. L'accès devra s'effectuer par une connexion unique et sécurisée aux RD conformément aux orientations d'aménagement. Lorsqu'il est mentionné dans l'orientation d'aménagement, l'accès est unique et doit se faire obligatoirement à l'emplacement indiqué.

Les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

## **ARTICLE AU 2.9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

### **◆ PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### **◆ DIMENSIONNEMENT :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Dans chaque zone AU, la largeur de la voie est indiquée dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50m, et desservant plus de 3 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

### **◆ LIAISONS DOUCES :**

La réalisation des liaisons douces figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation est obligatoire.

## **ARTICLE AU 2.10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **◆ EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes aux normes en vigueur.

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales...) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### **◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

On se reportera au schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial, figurant en annexe du dossier du PLU.

Tout projet devra intégrer des aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des eaux pluviales :

- En limitant l'imperméabilisation des sols,
- Par un dispositif de rétention des eaux pluviales : par exemple la création d'une noue, la mise en place de dispositifs d'infiltration dans la parcelle, la pose d'un dispositif de récupération des eaux de pluie (avec interdiction d'interconnexion avec le réseau public d'eau potable).

✓ Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé de créer dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

✓ Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

✓ Les versants des toitures donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit et raccordé au réseau collecteur, s'il existe.

#### ◆ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, groupements d'habitations), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en  $\phi$  32 ou  $\phi$  40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie pour la mise en place du réseau de télécommunication.

#### ◆ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (horloge astronomique, variateurs de puissance et lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

#### ◆ DECHETS MENAGERS :

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers pourra(ont) être exigée(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

L'implantation de bornes enterrées sera privilégiée.

## ZONE AUF

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUF, correspondant à la future zone à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services. Plusieurs secteurs ont été identifiés : le secteur AUF, correspondant à l'extension à l'urbanisation des zones d'activités de Bonzom et des Piniès; les secteurs AUFa1 et AUFa2, correspondant à l'extension progressive à l'urbanisation de la zone d'activités de Garaoutou ; le secteur AUFas, correspondant au projet d'aire de service de l'A66.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE AUF 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	<b>Logement</b>	Sous conditions	
	Hébergement		x
Commerces et activités de service	<b>Artisanat</b>	AUFa Sous conditions	AUF, AUFas
	<b>Commerce de détail</b>	AUFas	AUF, AUFa
	<b>Restauration</b>	AUFas	AUF, AUFa
	<b>Commerce de gros</b>	x	
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	x	
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	x	
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<b>Industrie</b>	AUF, AUFa	AUFas
	<b>Entrepôt</b>	x	
	<b>Bureau</b>	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

## **ARTICLE AUF 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

### **◆ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

◆ En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- la destruction des espaces boisés classés identifiés au document graphique
- la destruction des haies et alignements classés identifiés au document graphique ; une dérogation est possible sous réserve
  - d'une replantation, dans la même unité foncière, à raison de 2m à replanter en haies champêtres d'essences locales pour 1m détruit (voir également l'article 7 des dispositions générales),
  - que la nouvelle haie maintienne voire conforte la continuité écologique de la haie détruite dans cette même unité foncière
- En bordure de ruisseau, tout exhaussement (merlon) est interdit quelle que soit la hauteur.

### **◆ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**

◆ L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle respecte, lorsqu'il existe, le schéma d'organisation de zone figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

◆ Les bâtiments autorisés de la zone AUF (tous secteurs confondus) devront, en fonction de l'activité hébergée, adopter la réglementation BEPOS 2020 (bâtiments à énergie positive), ou la certification BREAM-Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

◆ Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone AUF sont les suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 10% de la surface de plancher totale du bâtiment sans pouvoir être supérieures à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 300m des habitations, et que leur hauteur totale soit au plus égale à 19m,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,
- Les établissements industriels, artisanaux ainsi que les installations classées soumises à autorisation à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances anormales ou incompatibles avec l'affectation des parcelles et des personnes circonvoisines, telles que :
  - des nuisances olfactives continues ou répétées,
  - des nuisances sonores continues ou répétées,
  - des nuisances visuelles affectant l'image commerciale ou la perception de la zone d'activité proprement dite ;
  - des nuisances de trafic et stationnement ; le stationnement n'étant pas autorisé sur l'espace public hors des places matérialisées ;
  - des nuisances vibratoires continues ou répétées ;
  - des nuisances d'éclairage (éclairage anormal des parcelles adjacentes, éclairage général anormalement élevé, ... ».
- Les activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles n'aient pas d'activité commerciale de vente de biens (exemples : métiers de bouche tels que boulangerie, charcuterie, poissonnerie...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (exemples : cordonnerie, salon de coiffure...),
- Dans le secteur AUFas, les constructions, installations et utilisations du sol (y compris les constructions à usage d'accueil, de gardiennage, de restauration ou d'hôtellerie, les installations classées...) sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au bon fonctionnement et à la promotion de l'aire de service de l'autoroute A66,
- dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisés en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

### **ARTICLE AUF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

SANS OBJET

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE AUF 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

##### 1 - A 66 :

- Secteur AUF des Piniès : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75m de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A66, conformément à l'étude Amendement Dupont, retranscrite dans l'OAP correspondante,
- Autres secteurs : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 100m de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A66

##### 2 - Autres voies :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie.

##### 3 - Cas particuliers :

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Toute construction devra être distante de 10m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau.

#### ◆ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

#### ◆ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 75% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### ◆ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à :

- ✓ secteur AUF : 18 mètres au faîtage,
- ✓ secteurs AUFa1, AUFa2, AUFas : 12 mètres au faîtage

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les équipements collectifs. La hauteur totale des antennes de téléphonie mobile doit être au plus égale à 19 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants..., ainsi que pour les capteurs solaires autorisés.

### ARTICLE AUF 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

#### ◆ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

Les superstructures et les terrains utilisés ou non doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect général et la propreté de la zone soient satisfaisants.

Les bassins de rétention seront paysagés (engazonnement, pentes douces, plantations paysagères des abords...).

#### ◆ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

##### • FACADES :

Les façades devront être en bardage métallique de ton gris et en harmonie les unes par rapport aux autres dans l'ensemble de la zone.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

• **TOITURES** :

Les toitures devront être soit en toit terrasse, soit en toiture à 2 pentes ; dans ce dernier cas, la toiture sera masquée par un acrotère de hauteur suffisante.

Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

• **STOCKAGE - CHARGEMENT** :

Tout matériau, équipement ou fourniture devront être entreposés dans des bâtiments clos, sauf disposition particulière (écran visuel végétal) à soumettre à l'agrément de l'aménageur.

• **TALUS ET MURETS DE SOUTÈNEMENT** :

Le talutage des voiries et des constructions est limité à 0.80 mètre, ou remplacé au profit d'un réglage du remblai jusqu'aux limites amont et aval des lots.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1.80 m ; sauf prescriptions spécifiques liées à l'activité prévue, elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra pas comporter de mur bahut. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents.

Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.

Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

**Capteurs solaires** : Les capteurs solaires en toiture sont autorisés à condition qu'ils soient un complément à l'activité industrielle ou artisanale du bâtiment, et qu'ils soient fixés à la toiture, et cachés de la vue par un acrotère de hauteur suffisante. Les capteurs solaires en façade sont interdits.

En ce qui concerne les capteurs solaires au sol :

- ✓ Secteur AUFas (aire de repos de l'A66) : Les capteurs solaires au sol sont autorisés à condition que leur emprise et leur mise en œuvre soient compatibles avec la vocation de la zone (aire de repos) ; la réalisation d'ombrières sur le parking de l'aire de repos est autorisée sous réserve d'une bonne intégration
- ✓ Autres secteurs : Les capteurs solaires au sol sont autorisés à condition qu'ils correspondent à l'autoconsommation de l'électricité produite

**Eoliennes** : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

## ARTICLE AUF 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

### ◆ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

- A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.
- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.

### ◆ AMENAGEMENT PAYSAGER

- Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ; leur destruction ne sera possible qu'en cas d'absolue nécessité pour construire : ces destructions devront apparaître sur le plan de masse des demandes de permis de construire ; elles devront dans ce cas être remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les espaces verts devront respecter les indications portées dans les OAP, lorsqu'elles existent.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être ombragées par des ombrières ou par des arbres (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les espaces bordant une voie publique ou privée, en zone d'habitat extérieure à la zone, doivent être plantés de haies ou de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations.
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants (viorne tin, troène...) ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

### ◆ ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

#### ◆ ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :

Les haies et alignements repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés. Une dérogation est possible sous réserve :

- d'une replantation, dans la même unité foncière, à raison de 2m à replanter en haies champêtres d'essences locales pour 1m détruit (voir également l'article 7 des dispositions générales),
- que la nouvelle haie maintienne voire conforte la continuité écologique de la haie détruite dans cette même unité foncière

### ARTICLE AUF 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### ◆ PRINCIPES GENERAUX :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations 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 :

#### ◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

DESTINATION ou SOUS DESTINATION	NORME IMPOSEE
Logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros et activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher,

Entrepôts	Régime horaire 2 postes/jour min. : 1 place de stationnement par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Régime horaire conventionnel : 1 place de stationnement par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres	La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables, sauf justificatif présenté par le pétitionnaire et approuvé par l'aménageur

#### ◆ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Hors secteur AUFas, et conformément à l'article R113.11 et suivants du code de la construction, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE AUF 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès à la zone se feront obligatoirement selon les flèches marquant l'accès obligatoire lorsque ces flèches sont indiquées dans l'orientation d'aménagement de la zone. Les autres accès directs sur les routes départementales sont interdits.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte-tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giratoire des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés, sauf impossibilité à justifier.

Tout accès devra respecter les écoulements des eaux pluviales et maintenir la continuité des fossés et des dispositifs de collecte d'eaux pluviales de la voie sur laquelle il se greffe.

Les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

### **ARTICLE AUF 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **◆ PRINCIPES GENERAUX :**

Toute construction ou utilisation du sol autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

◆ **DIMENSIONNEMENT :**

La voirie primaire devra respecter les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de la zone (lorsqu'elle existe), à savoir : largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 13 mètres.

Les autres voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

◆ **LIAISONS DOUCES :**

La création des liaisons douces figurant dans l'orientation d'aménagement de la zone (lorsqu'elle existe) est obligatoire.

D'autres liaisons douces pourront être imposées pour améliorer les déplacements doux.

**ARTICLE AUF 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (exemple : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

◆ **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

◆ **EAU INDUSTRIELLE :**

Le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques permettant de desservir les installations projetées. Il lui appartient de faire la preuve qu'il satisfait au règlement en vigueur en matière de défense contre l'incendie, soit au moyen du réseau d'eau potable, soit au moyen des eaux industrielles.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé, et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

#### ◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes non susceptibles d'être polluées pourront être évacuées par infiltration dans la parcelle correspondante ou dans le système général de collecte des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes et susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques localisées ou des pollutions accidentelles feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système général de collecte des eaux pluviales. Ce pré-traitement devra recevoir l'agrément des services compétents.

Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il pourra permettre, prioritairement à l'utilisation de l'eau potable du réseau public, un usage domestique non potable (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m<sup>2</sup> de toiture, avec un volume plafond de 1000m<sup>3</sup> par projet/construction ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe.

De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il est recommandé de créer dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

#### ◆ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en  $\phi$  32 ou  $\phi$  40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie.

#### ◆ ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

## **ZONE AUo**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUo est une zone non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements. 3 secteurs ont été définis :

- Le secteur AUo, à vocation résidentielle,
- Le secteur AUFo, correspondant à l'extension à long terme de la zone d'activités de Bonzom,
- Le secteur AUFa.o, correspondant à l'extension à long terme des zones d'activités de Garaoutou et des Piniès.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUo**

La zone AUo est gelée à la construction, ce qui signifie que son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du PLU.

Seules sont autorisés les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement de la zone.

La zone AUo a fait l'objet de schémas d'organisation interne figurant en annexe au règlement (confer : orientations d'aménagement et de programmation, pièce 3.2 du PLU).

Comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et étant fermée à l'urbanisation, la zone AUo n'est pas règlementée au sein du présent règlement.

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de MAZERES. 10 secteurs ont été définis :

- le secteur Ap correspondant aux secteurs agricoles à forte sensibilité paysagère,
- le secteur Aar, correspondant à des sites archéologiques reconnus dans la zone agricole,
- le secteur Abd correspondant au secteur agricole inclus dans un pôle d'intérêt écologique,
- le secteur Aei, correspondant aux commerces de proximité localisés dans la zone agricole,
- le secteur Am, correspondant à un secteur agricole à vocation maraîchère,
- le secteur Act, correspondant au centre de tir de Nassaure,
- le secteur Atr, correspondant à la création d'un bâtiment de stockage et d'entretien de tracteurs de collection,
- le secteur Atvb1, correspondant au secteur agricole inclus dans un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique de la trame bleue,
- le secteur Aulm, correspondant au projet de création d'un hangar ULM
- le reste de la zone A.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE A 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Sous conditions	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	Sous conditions	
	Hébergement		x

Commerces et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Aei	X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Act	X
	Hôtels		X
	<b>Autres hébergements touristiques</b>	Sous conditions	X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	<b>Equipements sportifs</b>	Act, Aulm	X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

## ARTICLE A 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits. En bordure de ruisseau, tout exhaussement (merlon) est interdit quelle que soit la hauteur,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets,
- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol,
- Dans le secteur Abd, toute construction de serres agricoles munies de panneaux photovoltaïques,
- La démolition, la transformation, et tous travaux portant atteinte au patrimoine bâti et aux grands talus identifiés au document graphique au titre de l'article L151.19
- la destruction, la remise en culture des alignements à protéger au titre de l'article L151.23 identifiés au document graphique (voir également l'article 7 des dispositions générales),

- Le comblement des mares protégées au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de détruire ou dégrader les mares ne sont admis
- La destruction ou la remise en culture des espaces boisés identifiés au document graphique

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées dans l'article 2 sont interdites.

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone A sont les suivantes :

◆ secteur A :

– La construction de maison d'habitation à condition :

- ✓ de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence-humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne ou en développement,
- ✓ qu'elles soient distantes de 50 m maximum du Siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou foncières dûment justifiées,
- ✓ qu'elles ne soient pas implantées en ligne de crête, sauf si elles sont dans la continuité (moins de 50m) d'un bâtiment agricole existant,
- ✓ de ne pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface plancher,

– L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface plancher totale (ancien + neuf),

– la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 100m<sup>2</sup>,

– Les hébergements hôteliers et touristiques à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes, qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation et qu'il constitue une activité accessoire et complémentaire à l'activité agricole,

– Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles dans le respect des réglementations en vigueur, en particulier sur les éventuelles nuisances vis-à-vis du voisinage,

La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole, à condition :

- ✓ de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole,
- ✓ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...),
- ✓ qu'ils soient localisés à une distance maximale de 50 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées,
- ✓ pour chaque site d'exploitation agricole (un site d'exploitation agricole doit s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments

constructions existants + futurs (à la date d'approbation du PLU) ne devra pas dépasser 15000 m<sup>2</sup>

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la construction des bâtiments agricoles,
- Les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 300m des habitations, et que leur hauteur totale soit au plus égale à 19m,
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

◆ secteur Abd :

- Sont autorisées les mêmes points que ceux développés pour le secteur A, mais avec la condition supplémentaire de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate,

◆ secteur Atvb1 :

Seuls sont autorisés les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ou liés à des réseaux d'infrastructure, à condition :

- ✓ .qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intégrité et aux fonctions écologiques du milieu,
- ✓ que soit démontrée l'impossibilité de les réaliser dans un secteur moins sensible d'un point de vue environnemental,

◆ secteur Ap :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées, qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et qu'elles ne peuvent pas être réalisées dans un secteur moins sensible d'un point de vue paysager,
- l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction, qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants, et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine...) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâti principal, qu'elles soient situées à l'intérieur de la même unité foncière quel que soit le type de zone où se situe ledit bâti principal (jardin d'accompagnement du bâti principal par exemple), que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et qu'elles ne créent pas un logement ou un hébergement

◆ secteur Aar :

- Le règlement est le même que celui du secteur A, sous réserve de l'application de l'alinéa ci-après,
- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ; dans ce secteur, toute demande d'autorisation d'urbanisme (demande de permis de construire, de démolir, d'aménager et déclaration préalable) sera soumise à consultation du Service

Régional de l'Archéologie, qui pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges archéologiques. En application du code du Patrimoine (art.L531-14) et dans le cas de découvertes archéologiques fortuites (monuments, ruines, substructions (...)) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique), l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire qui doit la transmettre sans délai au préfet ; le service compétent relevant de la Préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie (32 rue de la Dalbade BP811 31080 Toulouse Cedex 6). Le Code Pénal prévoit que la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000€ d'amende, lorsqu'elle porte sur un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du Code du Patrimoine, ou une découverte archéologique faite au cours des fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques.

◆ secteur Aei :

- les constructions d'activités artisanales et de commerces de détail,
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

◆ secteur Am :

- Les constructions et installations liées au maraîchage (serres...)

◆ secteur Act :

- Les constructions, installations, changements de destination liées au centre de tir de Nassaure (stands de tir avec partie consacrée à l'accueil et la formation, toilettes (classique + handicapés), pas de tir et ciblerie ; club house...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la protection balistique des stands de tir,

◆ secteur Atr :

- Hangar permettant le stockage et l'entretien de tracteurs de collection

◆ secteur Aulm :

- Hangar permettant le stockage et l'entretien d'ULM (ultra légers motorisés)

◆ Changements de destination : Les changements de destination identifiés sur le document graphique sont autorisés à condition qu'ils respectent scrupuleusement l'article A5 du présent règlement.

◆ **REGLES SPECIFIQUES AU PPRT :**

Toute construction ou installation devra être conforme au PPRT

#### ◆ REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE INONDABLE :

◆ Zones inondables de la CIZI repérées sur le document graphique selon la légende: **sont interdits** :

- zones d'aléa fort (couleur bleu foncé sur la CIZI) : les constructions nouvelles
- zones d'aléa faible à moyen (couleur bleu clair sur la CIZI) : toutes constructions nouvelles autres que celles énumérées dans l'article A2
- quel que soit l'aléa : les sous-sols et remblais

◆ Zones inondables de la CIZI repérées sur le document graphique selon la légende: **sont autorisées** :

✓ aléa fort :

- les serres tunnels à condition :
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - de permettre la transparence hydraulique ;
  - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
  - d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ;
  - de ne pas créer de logement nouveau ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

✓ aléa faible à moyen : sont autorisés sous conditions :

- les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151.11.

◆ L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface inférieure à 200 m<sup>2</sup> et qui ont une forme presque carrée (longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).

◆ Ruisseaux non répertoriés par la CIZI : En bordure des ruisseaux, les constructions dont la côte est située à moins de 1m de la côte de la crête de berge sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'irrigation des terres agricoles.

### ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ A66 : 100 m minimum de l'axe de la voie la plus proche pour toute construction ou installation, hormis les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole pour lesquels la marge de recul est fixée à 20 m de l'axe de la voie la plus proche
- ✓ RD14 entre le carrefour de l'Etoile et la limite communale avec Saverdun ; RD624 entre le carrefour de l'Etoile et la limite communale avec Montaut : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie, de 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et de 25 m pour les autres constructions,
- ✓ autres voies : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée.

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, à compter de la partie extérieure de la margelle. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Toute construction devra être distante de 10m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau.

#### ◆ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

#### ◆ EMPRISE AU SOL :

- Secteurs A, Abd, Am, Ap : L'emprise au sol des habitations est limitée à 200m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes mais non compris les piscines, ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>. La surface de la piscine ne pourra pas excéder 100m<sup>2</sup>,
- Secteur Aei : Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.40 maximum,
- Secteur Act : aucune extension de l'emprise au sol des bâtiments existants n'est admise,
- Secteur Atr : l'emprise au sol est limitée à 600m<sup>2</sup>,
- Secteur Aulm : l'emprise au sol est limitée à 300m<sup>2</sup>

#### ◆ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à :

- 7 mètres à en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse pour les maisons d'habitation autorisées. En ligne de crête, les nouvelles constructions autorisées devront être implantées à mi-pente en suivant les courbes de niveau,
- 10 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse pour les bâtiments d'exploitation,
- 3.5 m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas des annexes à l'habitat

En ce qui concerne les STECAL :

- Secteurs Act, Aei : la surélévation des bâtis existants est interdite ; la hauteur des annexes ne pourra pas excéder 3.5m en tout point de l'égout du toit
- Secteur Atr : la hauteur maximale est portée 12 mètres au faîtage
- Secteur Aulm : La hauteur maximale est fixée à 6 mètres au faîtage

Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les éléments fonctionnels liés à l'activité agricole (silos...), pour les cheminées, les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

La hauteur totale des antennes de téléphonie mobile devra être au plus égale à 19m.

## **ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

### **◆ PRINCIPES GENERAUX :**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

En ligne de crête, les constructions autorisées devront prendre appui sur les éléments boisés environnants ; leurs façades devront être traitées dans des tons discrets ; le sens de faitage devra suivre les courbes de niveau.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

### **◆ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI REMARQUABLE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 :**

#### **• TOITURES :**

Les toitures des habitations et des activités autorisées doivent être réalisées à 2 pans, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à un pan sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits, sauf lorsqu'ils favorisent la performance énergétique de la construction par végétalisation de la toiture.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture.

Les toitures doivent être en tuile canal, soit de récupération, soit de teinte vieilles non uniformes ; les matériaux d'aspect similaire à la tuile canal sont autorisés ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises, tuile mécanique ...) sont interdites sauf pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol non contiguës au bâti principal.

Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Les chassis de toit sont déconseillés ; en tout état de cause, ils devront être limités, tant en nombre qu'en dimensions.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservées.

Les chenaux seront en zinc ; l'emploi de dalles ou de descentes eaux pluviales en PVC ou en aluminium est interdit.

• **OUVERTURES** :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2. Lorsque la configuration du bâtiment le permet, afin d'augmenter la luminosité intérieure, il convient de percer une ou plusieurs ouvertures nouvelles de même typologie et de taille proportionnelle à celles existantes selon les niveaux du bâtiment. Pour la façade principale, les ouvertures anciennes et nouvelles doivent être alignées pour former une symétrie. Des exceptions sont admises dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, pour des portes de garage, de vitrine de commerce... Si le bâtiment a été dénaturé lors d'interventions antérieures, les proportions des ouvertures d'origine seront restituées.

Les fenêtres seront en bois de type « menuiseries à la Française à deux vantaux » et petits bois.

Les volets seront réalisés en bois et peints ; les volets roulants sont interdits.

Seules, les menuiseries en bois sont autorisées (interdiction du PVC ou de l'aluminium...)

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

• **FACADES** :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

En rénovation, les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera lissée à la truelle, talochée fin ou grattée très fin ; la finition grossière est interdite.

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit monocouche gratté.

Les colombages apparents sont autorisés.

La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel ; les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (génoises, bandeaux, éléments sculptés...).

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m<sup>2</sup> sont autorisés.

• **OUVRAGES EN SAILLIE** :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, capteurs solaires, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels. Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

◆ **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES CONCERNANT LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES**

Les changements de destination autorisés en zone agricole, la reconstruction partielle ou totale du bâtiment existant, ainsi que son extension mesurée doivent être réalisés en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures. Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits.

◆ **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES AUTRES CONSTRUCTIONS :**

• **CONSTRUCTIONS PRINCIPALES** :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie du terrain. Les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente. Si pour des raisons techniques, le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales (chêne pubescent, frêne commun, érable champêtre, alisier torminal, noyer à fruits, cornouiller sanguin, troène commun, aubépine monogyne, prunier myrobolan, fusain d'Europe).

Les constructions en ligne de crête sont interdites.

Le bardage bois est autorisé.

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes closes et couvertes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux, y compris la toiture, que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les autres cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

• **BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE** :

Les bâtiments agricoles autorisés devront recevoir une toiture à deux pans ; les toitures monopente sont interdites sauf si le bâtiment s'appuie sur le relief naturel. Dans un souci d'intégration paysagère, les éléments (toiture et/ou bardage) en bac acier et assimilés (onduline, toisite) seront de teinte gris foncé ou marron foncé. Tout autre matériau, utilisé en façade et destiné à être recouvert, sera, soit enduit par un crépi de teinte grise ou beige, soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité afin de laisser le bois griser naturellement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

• **CLOTURES** :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; les capteurs solaires au sol et en façade sont interdits,
- ✓ Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ; les capteurs solaires au sol et en façade sont interdits,
- ✓ Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires en toiture sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole,
- ✓ Terres agricoles : les capteurs solaires au sol sont interdits

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des monuments historiques, la pose de panneaux solaires et d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## **ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **◆ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Non réglementé

### **◆ AMENAGEMENT PAYSAGER:**

La construction de bâtiments agricoles devra obligatoirement être accompagnée de la plantation de haies champêtres visant à une intégration optimale du bâti dans son environnement. Ces haies seront réalisées à base d'espèces poussant naturellement dans le territoire (chêne pubescent, frêne commun, érable champêtre, alisier torminal, noyer à fruits, cornouiller sanguin, troène commun, aubépine monogyne, prunier myrobolan, fusain d'Europe). Les espèces telles que thuyas, cyprès, laurine, cotoneaster sont interdites.

### **◆ ESPACES BOISES CLASSES :**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

### **◆ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :**

Les haies et alignements ainsi que les habitats patrimoniaux (= milieux naturels), les zones humides, et les mares repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés ; (voir également l'article 7 des dispositions générales).

## **ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés par le trafic.

### **ARTICLE A 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

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

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

#### **◆ LIAISONS DOUCES :**

Sans objet

### **ARTICLE A 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **◆ PRINCIPE GENERAL :**

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres et traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

#### **◆ EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

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

✓ Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

◆ **RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :**

Non réglementé

◆ **ECLAIRAGE PUBLIC :**

Non réglementé

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune de MAZERES, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

9 secteurs ont été distingués:

- ▶ le secteur Nar, zone naturelle correspondant aux sites archéologiques localisés dans le milieu naturel,
- ▶ le secteur Nj, correspondant au projet de création de jardins partagés,
- ▶ le secteur Ngv, correspondant à l'aire des gens du voyage
- ▶ le secteur Nl correspondant à la zone de loisirs,
- ▶ le secteur Nldo correspondant au Domaine des Oiseaux,
- ▶ le secteur Nldo1 correspondant à l'extension du musée paysan, au sein du Domaine des Oiseaux
- ▶ le secteur Npv correspondant à la ferme photovoltaïque sur délaissé de l'A66
- ▶ le secteur Ntvb correspond aux milieux naturels inclus dans les réservoirs de biodiversité,
- ▶ le secteur N correspond au reste de la zone naturelle.

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE N 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	<b>Logement</b>	Sous conditions	
	Hébergement		x
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	<b>Restauration</b>	Nl, Nldo	x

	Commerce de gros		X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	<b>Hôtels</b>	NI, NI <sub>do</sub>	
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	<b>Equipements sportifs</b>	NI	X
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	NI <sub>do</sub> , NI <sub>Ldo1</sub> , Ngv	X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

## ARTICLE N 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- Les cuves à gaz en aérien
- Les installations classées
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits. En bordure de ruisseau, tout exhaussement (merlon) est interdit quelle que soit la hauteur
- la destruction ou la dégradation du patrimoine bâti ainsi que des talus identifiés au document graphique au titre de l'article L151.19
- la destruction, la remise en culture des alignements à protéger au titre de l'article L151.23 identifiés au document graphique (voir également l'article 7 des dispositions générales)
- le comblement des mares protégées au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de détruire ou dégrader les mares ne sont admis
- la destruction ou la remise en culture des espaces boisés classés identifiés au document graphique

- les constructions et installations autres que celles énumérés dans le paragraphe suivant portant sur les destinations des constructions soumises à conditions particulières.

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone N sont les suivantes :

◆ secteur Nar :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ; dans ce secteur, toute demande d'autorisation d'urbanisme (demande de permis de construire, de démolir, d'aménager et déclaration préalable) sera soumise à consultation du Service Régional de l'Archéologie, qui pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges archéologiques. En application du code du Patrimoine (art.L531-14) et dans le cas de découvertes archéologiques fortuites (monuments, ruines, substructions (...)) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique), l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire qui doit la transmettre sans délai au préfet ; le service compétent relevant de la Préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie (32 rue de la Dalbade BP811 31080 Toulouse Cedex6). Le Code Pénal prévoit que la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000€ d'amende, lorsqu'elle porte sur un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du Code du Patrimoine, ou une découverte archéologique faite au cours des fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques.

◆ secteur Nj :

- Les abris de jardins sans fondation dont l'emprise au sol est inférieure à 5m<sup>2</sup>

◆ secteur Ngv :

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage (point d'eau, sanitaires, locaux techniques...),
- Le stationnement isolé de caravanes

◆ secteurs Nl, Nldo, N, Ntvb :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier qu'elles ne peuvent pas être implantées ailleurs,
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 20% de l'emprise au sol initiale avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants,

- La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine...) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient construites à une distance maximale de 25 m du bâti principal, et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 100m<sup>2</sup>,
  - les travaux relatifs à des aménagements écologiques en faveur de la faune et de la flore ainsi que les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune
- ◆ secteur Nldo1 (en plus de l'alinéa Nl, Nldo, N, Ntvb) :
- La construction de locaux sanitaires ou techniques liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs à condition qu'ils n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total,
  - Les aires et terrains de jeux et de sport ouverts au public,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre de soins pour les oiseaux blessés (volières ...),
  - Les observatoires de l'avifaune.
- ◆ secteur Npv :
- Les constructions y compris les installations classées à condition
    - × qu'elles soient destinées à l'installation d'équipement d'intérêt collectif nécessaire au fonctionnement du service public,
    - × qu'elles soient destinées à la production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant, et de ne pas générer de risques sécuritaires liés entre autres à d'éventuels éblouissements.

#### ◆ REGLES SPECIFIQUES AU PPRT :

Toute construction ou installation devra être conforme au PPRT

#### ◆ REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE INONDABLE :

◆ Zones inondables de la CIZI repérées sur le document graphique selon la légende: **sont interdits** :

- zones d'aléa fort (couleur bleu foncé sur la CIZI) : les constructions nouvelles
- zones d'aléa faible à moyen (couleur bleu clair sur la CIZI) : toutes constructions nouvelles autres que celles énumérées dans l'article A2
- quel que soit l'aléa : les sous-sols et remblais

◆ Zones inondables de la CIZI repérées sur le document graphique selon la légende: **sont autorisées** :

- ✓ aléa fort :

- les serres tunnels à condition :
  - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - de permettre la transparence hydraulique ;
  - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
  - d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> ;
  - de ne pas créer de logement nouveau ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ aléa faible à moyen : sont autorisés sous conditions :
  - les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
  - dans le secteur Nj, sont autorisées, à condition qu'elles n'aggravent pas l'aléa de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone et sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau, les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier, et limitées à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces constructions ne pourront être édifiées qu'à une distance minimum d'une fois et demi la hauteur du talus, sans être inférieure à 10 mètres des berges de l'Hers.
- ◆ L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface inférieure à 200 m<sup>2</sup> et qui ont une forme presque carrée (longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur.
- ◆ Ruisseaux non répertoriés par la CIZI : En bordure des ruisseaux, les constructions dont la côte est située à moins de 1m de la côte de la crête de berge sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'irrigation des terres agricoles.

### **ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ A66 : 100 m minimum de l'axe de la voie la plus proche pour toute construction ou installation, hormis les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole pour lesquels la marge de recul est fixée à 20 m de l'axe de la voie la plus proche
- ✓ RD14 entre le carrefour de l'Etoile et la limite communale avec Saverdun ; RD624 entre le carrefour de l'Etoile et la limite communale avec Montaut : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie, de 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et de 25 m pour les autres constructions,
- ✓ autres voies : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée.

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations autorisées dans le secteur Npv.

#### ◆ REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, à compter de la partie extérieure de la margelle. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations autorisées dans le secteur Npv.

Toute construction devra être distante de 10m minimum par rapport à la crête de berge des cours d'eau.

## ◆ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

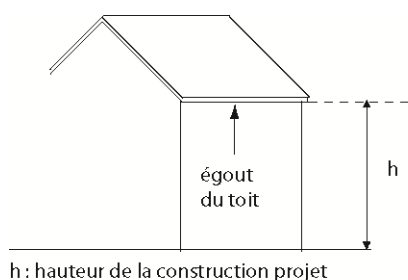
### ◆ EMPRISE AU SOL :

- ✓ Secteurs Nar, Npv : sans objet.
- ✓ Secteur Nj : L'emprise au sol des constructions autorisées devra être au plus de 5m<sup>2</sup> chacune, sans pouvoir excéder 100m<sup>2</sup>.
- ✓ Secteur Ngv : L'emprise au sol totale du secteur Ngv ne devra pas dépasser 120m<sup>2</sup>, dont 20m<sup>2</sup> pour les extensions projetées.
- ✓ Secteur NL : L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 100 m<sup>2</sup>.
- ✓ Secteur NLdo1 : L'emprise au sol totale de l'extension du musée paysan après approbation du PLU ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.
- ✓ Secteurs N, Ntvb, NLdo : L'emprise au sol des maisons d'habitation existantes après extension ne pourra pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble de la construction. L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes, ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 100m<sup>2</sup>.

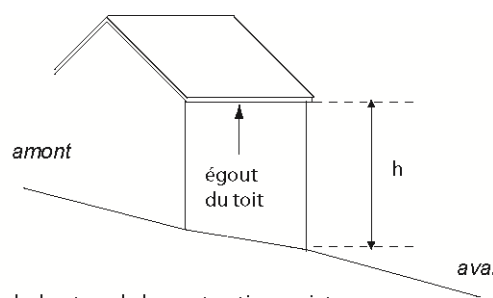
### ◆ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est définie par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval.

- Secteurs N, Ntvb, NL, NLdo : La hauteur maximale des extensions mesurées des habitations et autres constructions principales existantes ne devra pas excéder leur hauteur initiale. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3.5m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.



Terrain plat



Terrain en pente

- Secteur Ngv : La hauteur maximale est fixée à excéder 3.5m à l'égout du toit
- Secteur Nj : La hauteur maximale est fixée à excéder 2.5m à l'égout du toit
- Secteur NLdo1 : la hauteur maximale est portée 12 mètres au faîtage

- Secteur NBpv : Non réglementé
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 5 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

### ◆ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

### ◆ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU BATI REMARQUABLE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 :

#### • TOITURES :

Les toitures des habitations et des activités autorisées doivent être réalisées à 2 pans, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à un pan sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits, sauf lorsqu'ils favorisent la performance énergétique de la construction par végétalisation de la toiture.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture.

Les toitures, y compris les annexes contigües à l'habitat, doivent être en tuile canal, soit de récupération, soit de teinte vieilles non uniformes ; les matériaux d'aspect similaire à la tuile canal sont autorisés ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises, tuile mécanique ...) sont interdites sauf pour les annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol non contigües au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Les chassis de toit sont déconseillés ; en tout état de cause, ils devront être limités, tant en nombre qu'en dimensions.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservées.

Les chenaux seront en zinc ; l'emploi de dalles ou de descentes eaux pluviales en PVC ou en aluminium est interdit.

• **OUVERTURES** :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2. Lorsque la configuration du bâtiment le permet, afin d'augmenter la luminosité intérieure, il convient de percer une ou plusieurs ouvertures nouvelles de même typologie et de taille proportionnelle à celles existantes selon les niveaux du bâtiment. Pour la façade principale, les ouvertures anciennes et nouvelles doivent être alignées pour former une symétrie. Des exceptions sont admises dans le cas de réhabilitation de bâtiments anciens, pour des portes de garage, de vitrine de commerce... Si le bâtiment a été dénaturé lors d'interventions antérieures, les proportions des ouvertures d'origine seront restituées.

Les fenêtres seront en bois de type « menuiseries à la Française à deux vantaux » et petits bois.

Les volets seront réalisés en bois et peints ; les volets roulants sont interdits.

Seules, les menuiseries en bois sont autorisées (interdiction du PVC ou de l'aluminium...)

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

• **FACADES** :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

En rénovation, les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera lissée à la truelle, talochée fin ou grattée très fin ; la finition grossière est interdite.

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit monocouche gratté.

Les colombages apparents sont autorisés.

La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel ; les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

Les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les principaux éléments de modénature qui participent à la qualité de la façade (génoises, bandeaux, éléments sculptés...).

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m<sup>2</sup> sont autorisés

• **OUVRAGES EN SAILLIE** :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, capteurs solaires, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels. Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

♦ **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES CONCERNANT LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES**

Les changements de destination autorisés en zone agricole, la reconstruction partielle ou totale du bâtiment existant, ainsi que son extension mesurée doivent être réalisées en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures. Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits.

♦ **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES AUTRES CONSTRUCTIONS :**

• **CONSTRUCTIONS NOUVELLES** :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie du terrain. Les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente. Si pour des raisons techniques, le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales (chêne pubescent, frêne commun, érable champêtre, alisier torminal, noyer à fruits, cornouiller sanguin, troène commun, aubépine monogyne, prunier myrobolan, fusain d'Europe).

Les constructions en ligne de crête sont interdites.

Le bardage bois est autorisé.

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes closes et couvertes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux, y compris la toiture, que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les autres cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

• **CLOTURES** :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

• **ENERGIE RENOUEVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% de chaque pan de toiture, sauf pour les toitures de moins de 85m<sup>2</sup> : dans ce cas, la surface des capteurs solaires devra être inférieure à 25m<sup>2</sup> et à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des monuments historiques, la pose de panneaux solaires et d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## **ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

◆ **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

**Secteurs NLdo/NLdo1** : Un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

◆ **AMENAGEMENT PAYSAGER:**

Non réglementé

◆ **ESPACES BOISES CLASSES :**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113.1 et 113.2.

#### ◆ ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :

Les habitats naturels, les haies et alignements ainsi que les mares repérés au document graphique au titre de l'article L151.23 devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés ; (voir également l'article 7 des dispositions générales).

### ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE N 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés par le trafic.

#### ARTICLE N 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

◆ **LIAISONS DOUCES :**

Non réglementé

**ARTICLE N 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

◆ **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :**

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

◆ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

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

✓ Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

◆ **RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :**

Non réglementé

◆ **ECLAIRAGE PUBLIC :**

Non réglementé

**ANNEXE : LEXIQUE**

## → DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :

### Exploitation agricole

Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes

### Exploitation forestière

Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière

### Logement

Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs

### Hébergement

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### Artisanat et commerce de détail

Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

### Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### Commerce de gros

Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

### **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

#### **Hôtels**

Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services

#### **Autres hébergements touristiques**

Recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs

#### **Cinéma**

Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

### **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**

Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

### **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

### **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

### Salles d'art et de spectacle

Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### Equipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

### Autres équipements recevant du public

Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### Industrie

Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

### Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

### Bureau

Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

### Centre de congrès et d'exposition

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## → AUTRES DEFINITIONS

### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

### Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

### Affouillements / exhaussements du sol

Affouillement du sol : creusement du terrain naturel. Exhaussement : remblayage du terrain naturel. Le code de l'urbanisme stipule qu'à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, doivent être soumis à déclaration préalable.

### Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé, soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel.

### Annexe

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

### Baie

Ouverture composée de grands vitrages avec ou sans volets, caractérisée par un linteau de grande portée et une très faible allège.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close

### Bâtiment principal

Le bâtiment principal est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

## 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. Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## Construction nouvelle

Une construction est considérée comme nouvelle si sa surface de plancher ou son emprise au sol est distincte des constructions déjà existantes sur une parcelle ou une unité foncière et qu'elle ne constitue pas une extension (exemple : abri de jardin...), ou bien encore s'il s'agit d'une construction édifiée sur un terrain nu (exemple : maison individuelle sur lot libre...).

## Emprise au sol

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est 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. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande.

## Espace libre

Désigne les espaces libres de constructions, c'est-à-dire des espaces non occupés par des constructions, des aires de stationnement de surface, des voies internes.

## Extension

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

## Façades

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.

### Immeuble collectif

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

### Installation

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition

### Installation classée

Est une installation classée (ou installation classée pour l'environnement-ICPE) toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains

### 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.

### Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### Restauration

La restauration d'un bâtiment implique un retour à son état d'origine.

### Surface de plancher

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction. La surface de plancher correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

### Terrain d'assiette du projet

C'est le terrain que le pétitionnaire présente dans le cadre de sa demande de permis de construire.

### Unité foncière

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

### Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.