

HAUTE-GARONNE
BOURG SAINT BERNARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA ETUDES
PLURALITES**

vzerbib1@gmail.com
06 82 05 00 64

1^{ère} RÉVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

RÈGLEMENT
PIÈCE ÉCRITE

4.1

SOMMAIRE

ZONE U	P. 3
ZONE AU.....	P. 17
ZONE A	P. 28
ZONE N	P. 43
ANNEXES	P. 52

ZONE U

La zone Urbaine comprend 4 secteurs : UA, UB, UBa et UC

Le secteur UA correspond au noyau historique. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.

Le secteur UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente. Il s'agit d'un tissu urbain plus aéré très majoritairement constitué de maisons individuelles pour la plupart dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. On y trouve également quelques activités de proximité

Le secteur UBa est principalement dédié au maintien et au développement de l'activité existante.

Le secteur UC correspond au hameau historique de Roques.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLU.
- Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être détruits ou détériorés (sauf raisons de sécurité dument justifiée). Seuls les extensions, annexes et changements de destination sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les éléments du petit patrimoine repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent pas être détruits (sauf raisons de sécurité dument justifiée). Si des travaux de préservation doivent avoir lieu, l'architecture d'origine sera respectée (volume, matériaux, ouvertures, toiture).
- Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les principes définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Destinations (des constructions) autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.		X UC Mise aux normes et changement de destination des bâtiments existants	X Constructions neuves
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et			X

Zone U (Urbaine)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
	des machines permettant l'exploitation forestière.			
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	X UA, UB	X UBa Seulement si nécessaire au fonctionnement et au développement de l'entreprise existante X UC Extensions, annexes et changements de destinations des constructions existantes	X UC Construction neuve
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	X UA, UB		X UC
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.		X UA, UB sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat* et de ne pas excéder 300m ² d'emprise au sol UC dans le cadre de changement de destination	X UC Construction neuve
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.		X UA, UB sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat*	X UC Construction neuve

Zone U (Urbaine)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
			UC dans le cadre de changement de destination	
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			X UA, UB, UC
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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.		X UA, UB sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat* UC dans le cadre de changement de destination	X UC Construction neuve
	Hôtels : 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.		X UA, UB sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat*	X UC
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.		X UA, UB sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat* UC dans le cadre de changement de destination	X UC Construction neuve
	Cinéma		X UA sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat*	X UB, UC

Zone U (Urbaine)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à	X UA, UB		X UC

Zone U (Urbaine)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
	la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.			
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.		X UA, UB sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat*	X UC
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.		X UA, UB sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat*	X UC
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « 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.	X UA, UB		X UC
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité		X UBa Sous réserve d'être liées ou nécessaires à l'activité existante	X UA, UB, UC

Zone U (Urbaine)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous conditions	Interdite
	industrielle du secteur secondaire et 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 : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.		X UA Si liés à une activité existante sur la même unité foncière et sous réserve de ne pas excéder 150m² d'emprise au sol X UB, UBa, UC Si liés à une activité existante sur la même unité foncière et sous réserve de ne pas excéder 300m² d'emprise au sol	
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.		X UA, UB, UBa sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat*	X UC
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	

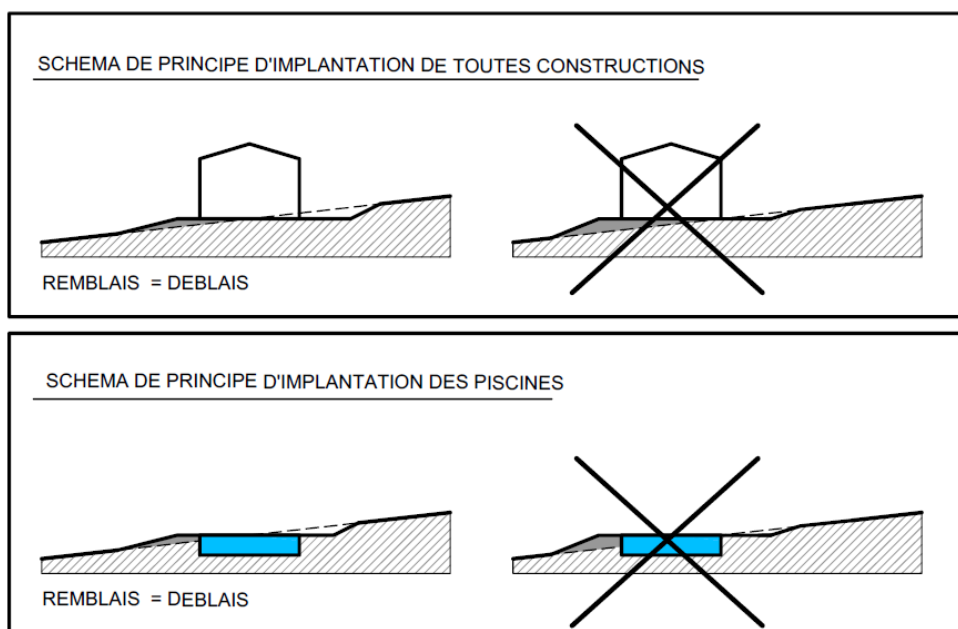
SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

I - Volumétrie et implantation des constructions

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

La topographie du terrain doit être respectée. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère ou environnementale du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol* des constructions*

➤ **Secteur UA et UB :**

- Artisanat et commerce de détail : 300 m² maximum
- Autres constructions : **UA et UBa** : 60% maximum ; UB 40% maximum

➤ **Secteur UC :** l'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière .

1.2 Hauteur des constructions*

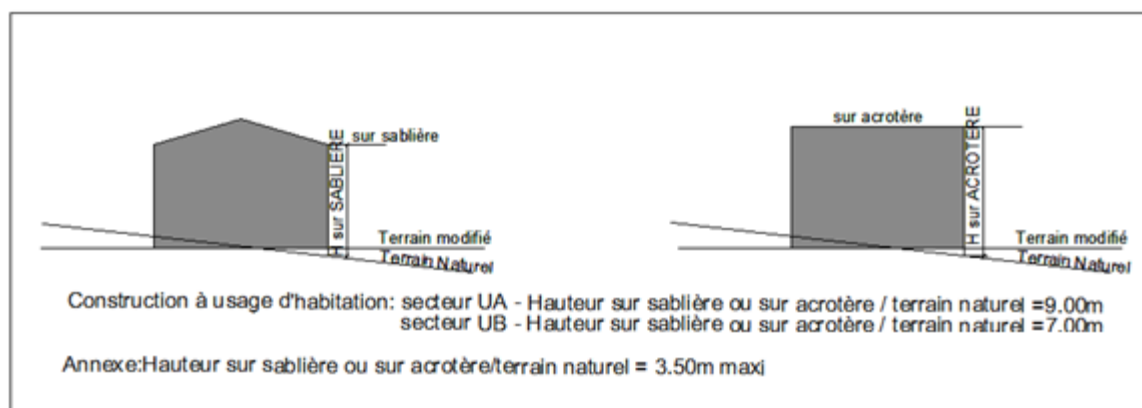
La hauteur des constructions* est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux, en pied de construction et hors annexes* fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- **Secteur UA :** la hauteur des constructions* à usage d'habitation est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m.

* Voir lexique

Zone U (Urbaine)

- **Secteur UB** : la hauteur des constructions* à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables ou attique sans pouvoir excéder 7m. S'il existe déjà une maison implantée en front de rue sur l'unité foncière, les nouvelles constructions à usage d'habitation pourront être implantées en second rideau sous réserve qu'elles n'aient qu'un seul niveau (plain-pied) sans pouvoir excéder 3,5 mètres ;
- **Secteur UBa** : la hauteur des constructions* à usage d'activité est limitée à 9 m.
- **Secteur UC** : la hauteur des constructions* est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables ou attique sans pouvoir excéder 7m.



1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

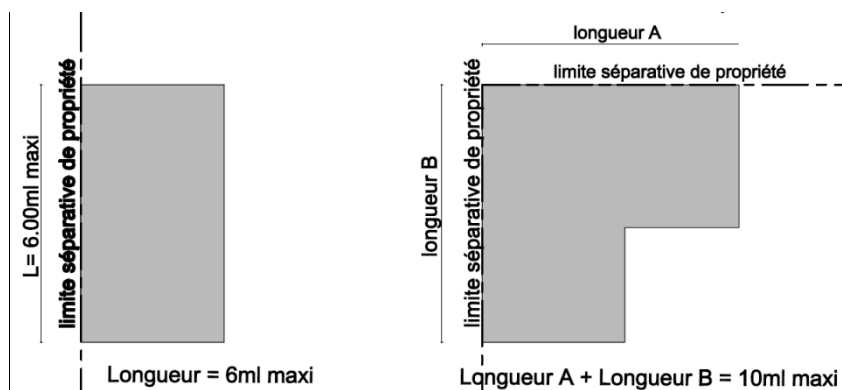
Les surélévations, extensions*, aménagements, déconstructions et reconstructions de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

- **Equipements publics et d'intérêt collectif** : non réglementé
- **Secteur UA** : toute construction nouvelle (hors annexes) sera soit implantée à l'alignement de la voie publique, soit selon l'alignement de la construction implantée sur la parcelle limitrophe. Les annexes* pourront être implantées librement.
- **Secteurs UB, UBa et UC** : sauf impossibilité technique dûment justifiée liée à la topographie ou à l'insertion de la parcelle dans un tissu urbain plus dense, toute construction nouvelle à usage d'habitation sera implantée selon un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
- **Les annexes* hors piscine** peuvent être implantées en limite séparative :
 - S'il existe sur la parcelle mitoyenne, un ou des bâtiments implantés sur la limite séparative concernée et qui soient de dimensions équivalentes ou supérieures à la construction projetée ;

- Ou sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6m d'un seul tenant sur une même limite séparative (schéma ci-dessous).



- **Les piscines** devront se tenir à une distance minimale d'1 mètres de la limite séparative (la mesure sera prise en prenant en compte la plage périphérique).

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

- Sauf en cas de mitoyenneté, les nouvelles constructions à usage d'habitation seront implantées à au moins 6 m de la maison existante afin d'anticiper d'éventuelles divisions parcellaires.
- L'implantation des annexes est non réglementée

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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, aux conservations des haies ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques

* Voir lexique

innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures. En secteur UA, les teintes seront choisies dans la palette de l'UDAP31 (voir en annexe) ;

Tous les éléments traditionnels (génoises*, lambrequins, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.

Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.

2.3 Les menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs ferronneries* seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

2.4 Les toitures

- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation (hors annexes), en cas de toiture en pente traditionnelle, les toitures auront l'aspect de la tuile courbe traditionnelle locale (forme et couleur). La pente sera comprise entre 30 et 35%.
- **En secteur UA**, en restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées.

2.5 Les éléments rapportés

Les ferronneries* anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation... visibles depuis le domaine public devront être masqués.

2.6 Les bâtiments annexes*

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

2.7 Les clôtures

Secteur UA : les murs de clôture existants doivent être conservés et entretenus

Pour tous les secteurs

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

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

Les brises-vue en matériaux naturels (canisses, brandes...) et les panneaux sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 1,8 mètre de hauteur.

* Voir lexique

Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives composées d'une ou plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples en annexe) doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 cm.
- Par un dispositif à claire-voie* ou un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 cm.

Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

En limite de zones agricoles (A) et naturelles (N), les haies vives composées d'une ou plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples en annexe) seront privilégiées. Les murs-bahut sont interdits. Les grillages devront avoir une maille suffisante pour permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

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

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

Les arbres de haute tige présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type, de préférence d'essence locale ;

Dans le secteur UA, 40% au moins de l'unité foncière comprise dans la zone devront être non-imperméabilisés et végétalisés. Pour les unités foncières de moins de 300m², ce pourcentage est ramené à 20% minimum dont au moins 50% en pleine terre ;

Dans le secteur UB, 60% au moins de l'unité foncière comprise dans la zone devront être non-imperméabilisés dont au moins 50% en pleine terre. Pour les unités foncières de moins de 300m², ce pourcentage est ramené à 40% minimum dont au moins 50% en pleine terre ;

Dans le secteur UBa, 30% au moins de l'unité foncière comprise dans la zone devront être non-imperméabilisés et végétalisés dont au moins 50% en pleine terre ;

Dans le secteur UC, 50 % au moins de l'unité foncière comprise dans la zone devront être non-imperméabilisés dont au moins 50% en pleine terre ;

IV - Stationnement

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux

* Voir lexique

Zone U (Urbaine)

besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle ou encore à des raisons de sécurité.

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Secteur UA : non règlementé.

Secteurs UB et UC : il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques. Elles seront de préférence éco aménagées.

Tous secteurs : pour les autres constructions le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération et seront de préférence éco aménagées.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours : les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles » (voir en annexe du PLU).

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

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

Hors agglomération, les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf s'ils sont à usage agricole ou forestier.

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

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

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

Pour la défense en eau contre l'incendie, les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017 (estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, et différentes solutions techniques, voir en annexe du PLU).

2.2 Electricité

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

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Des systèmes de stockage seront prévus à la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain ou stockées doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

2.5 Réseaux divers

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

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE AU

La zone comprend 5 secteurs indicés a, b, c, d, e pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chaque secteur.

I - Destinations et sous-destinations ; Usages et affectation des sols

Toutes les zones AU doivent faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble

Destinations (des constructions) autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé e	Autorisée sous conditions	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.			X
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.			X
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.		X sous réserve de respecter les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chaque secteur	
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des			X

Zone AU (A Urbaniser)

Destination	Sous-destination	Autorisé e	Autorisée sous conditions	Interdite
	résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.		X sous réserve d'être compatible avec les principes des OAP définies pour chaque secteur	
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.		X AUe terrain de sport	X AUa, b, c, d
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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.		X AUe terrain de sport	X AUa, b, c, d
	Hôtels : 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.		X AUe terrain de sport	X AUa, b, c, d
	Autres hébergements touristiques : constructions			X

Zone AU (A Urbaniser)

Destination	Sous-destination	Autorisé e	Autorisée sous conditions	Interdite
	autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.			
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.		X AUe terrain de sport	X AUa, b, c, d
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	

Zone AU (A Urbaniser)

Destination	Sous-destination	Autorisé e	Autorisée sous conditions	Interdite
	industrielles concourant à la production d'énergie.			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.		X AUe terrain de sport	X AUa, b, c, d
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.		X AUe terrain de sport	X AUa, b, c
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			X
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles			X

Zone AU (A Urbaniser)

Destination	Sous-destination	Autorisé e	Autorisée sous conditions	Interdite
	polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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.			X
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			X
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.			X
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Aire de de stationnement collectif		X sous réserve d'être compatible avec les principes des OAP définies pour chaque secteur	

Zone AU (A Urbaniser)

Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X Si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	

II - Mixité sociale et fonctionnelle

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "emprise au sol"*).

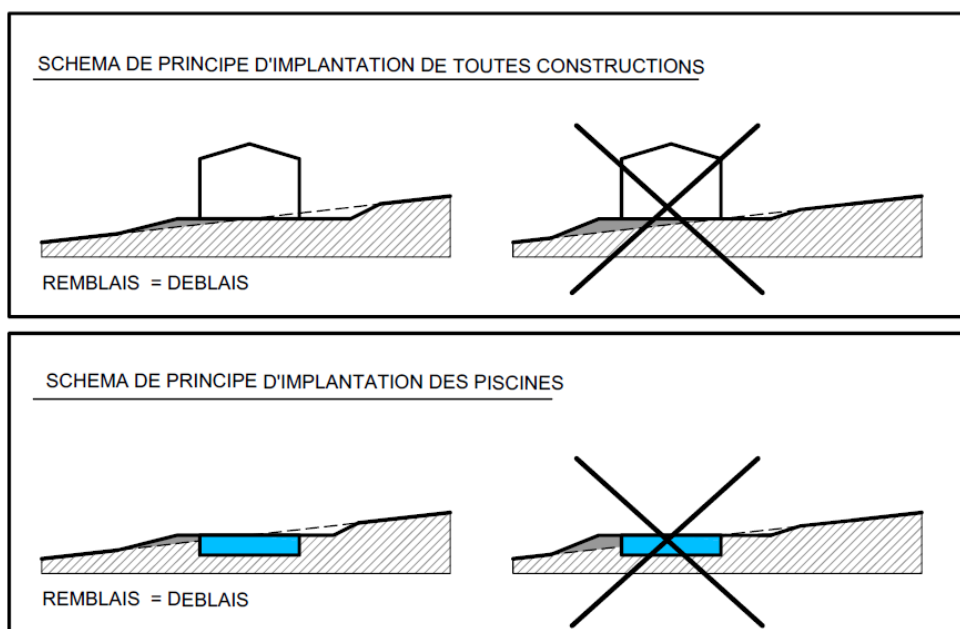
SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

I - Volumétrie et implantation des constructions

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

La topographie du terrain doit être respectée. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère ou environnementale du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.3 Emprise au sol* des constructions*

- L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière ;
- L'emprise au sol* des constructions est portée à 60% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires.

1.4 Hauteur des constructions*

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

- La hauteur des constructions* à usage d'habitation individuelle est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables ou attique sans pouvoir excéder 7m en cas de toiture à double pente. Cette hauteur est portée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 8m en cas de toiture terrasse ;

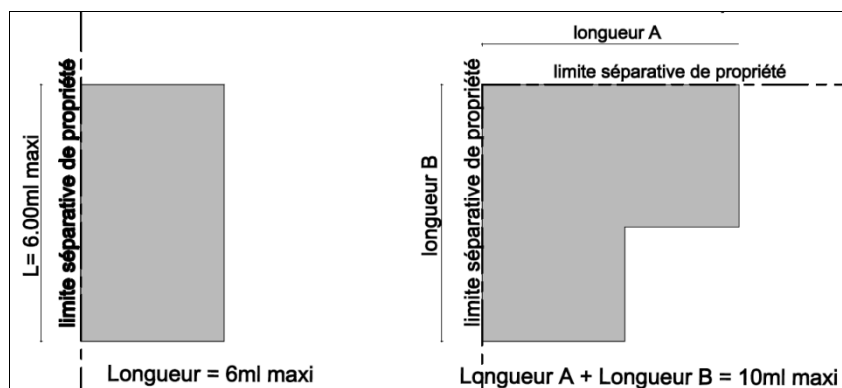
- La hauteur des annexes est limitée à 3,5m sous réserve de ne pas excéder 2,5m en limite séparative.

1.5 1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations de constructions devront respecter les orientations définies par les OAP pour chaque secteur.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les implantations de constructions devront respecter les orientations définies par les OAP pour chaque secteur.
- **Les annexes* hors piscine** peuvent être implantées en limite séparative sous réserve :
 - qu'elles n'excèdent pas 2,5 m de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6m d'un seul tenant sur une même limite séparative (schéma ci-dessous).



- Ou s'il existe un ou des bâtiments contigus et mitoyens.
- **Les piscines** devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

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

Non règlementée

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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, aux conservations des haies ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

* Voir lexique

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

2.1 Qualité environnementale des constructions

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

2.2 Les éléments rapportés

- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation... visibles depuis le domaine public devront être masqués.
- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris ceux de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades et les toitures seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes).

2.3 Les clôtures

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

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

Les brises-vue en matériaux naturels (canisses, brandes...) et les panneaux sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives composées d'une ou plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples en annexe) doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.
- Par un dispositif à claire-voie* ou un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.

Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

En limite de zones agricoles (A) et naturelles (N), les haies vives composées d'une ou plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples en annexe) seront privilégiées. Les murs-bahut sont interdits. Les grillages devront avoir une maille suffisante pour permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

* Voir lexique

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

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

Les arbres de haute tige présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type, de préférence d'essence locale ;

50 % au moins de l'unité foncière comprise dans la zone devront être non-imperméabilisés dont au moins 50% en pleine terre.

IV - Stationnement

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

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoute 1 place pour 2 lots ou logements dans le cadre des aires de stationnement collectif dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chaque secteur ;
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération .
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et deux-roues devra être prévu selon la réglementation en vigueur.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours : les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles » (voir en annexe du PLU).

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

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

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

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

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

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

Pour la défense en eau contre l'incendie, les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017 (estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, et différentes solutions techniques, voir en annexe du PLU).

2.2 Electricité

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

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière concernées dans la zone. Des systèmes de stockage seront prévus à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain ou stockées doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

2.5 Réseaux divers

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

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres.

La zone comprend un secteur Ap correspondant aux espaces agricoles protégés au titre des paysages

La zone comprend 2 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : Am (menuiserie) et Avv (développement Enr centre Vol à voile)

Une partie de cette zone est concernée par les risques d'inondation (voir les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexe du PLU).

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée (sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement) dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée (sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L111-3 du Code de l'urbanisme).

Dans le secteur tramé concernant les éléments paysagers identifiés, repéré sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions ainsi que les travaux sont soumis à autorisation.

Les constructions autorisées dans les STECAL devront respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions définies afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Dans les secteurs tramés « Risques Naturels » concernés par la CIZI Garonne amont, Garonne aval, Girou :

- Sont interdits dans toutes les zones inondables : la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées ; le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ; la création de nouveaux campings, aires d'accueil des Gens du Voyage et aires de grand passage sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau). L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur). Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.**

ZONE A (Agricole)

- Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones inondables devront :
- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). En l'absence de cote PHEC, le premier niveau sera situé à +2,5 m au-dessus du terrain naturel.
- En aléas moyen et fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le premier plancher sera situé à +1 m ou +0.5 m au-dessus du terrain naturel, respectivement en aléas moyen ou faible. Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages...) les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs tanches.

Autres cours d'eau identifiés sur le document graphiques : les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantés à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

Destinations des constructions autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	X en A Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole	X en A Les logements des exploitants agricoles sous réserve que soit démontrée la nécessité d'assurer une présence permanente et rapprochée sur le site d'activité. Les constructions et installations liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de	X en Ap STECAL, Am et Avv

ZONE A (Agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
			l'acte de production.	
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.			X
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.		X A STECAL Am Les extensions et les annexes sous réserve de respecter les prescriptions du présent règlement en matière de hauteur, emprise au sol et implantation	X Constructions neuves à usage d'habitation X Ap Toute construction
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X Dans le STECAL Am	X A, Ap STECAL Avv

ZONE A (Agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	: constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.			
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.			X
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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.			X
	Hôtels : établissements commerciaux qui			X

ZONE A (Agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	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 : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.			X
	Cinéma.			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment			X

ZONE A (Agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	STECAL Avv Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie photovoltaïque	X A, Ap STECAL Am et Avv Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à			X

ZONE A (Agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.			
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			X
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			X
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-			X

ZONE A (Agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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.			X
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.		X STECAL Am et Avv Sous réserve d'être nécessaire à la vocation du STECAL	X en A et Ap

ZONE A (Agricole)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.			X
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

Usages et affectation des sols (aménagements et installations) autorisés et interdits

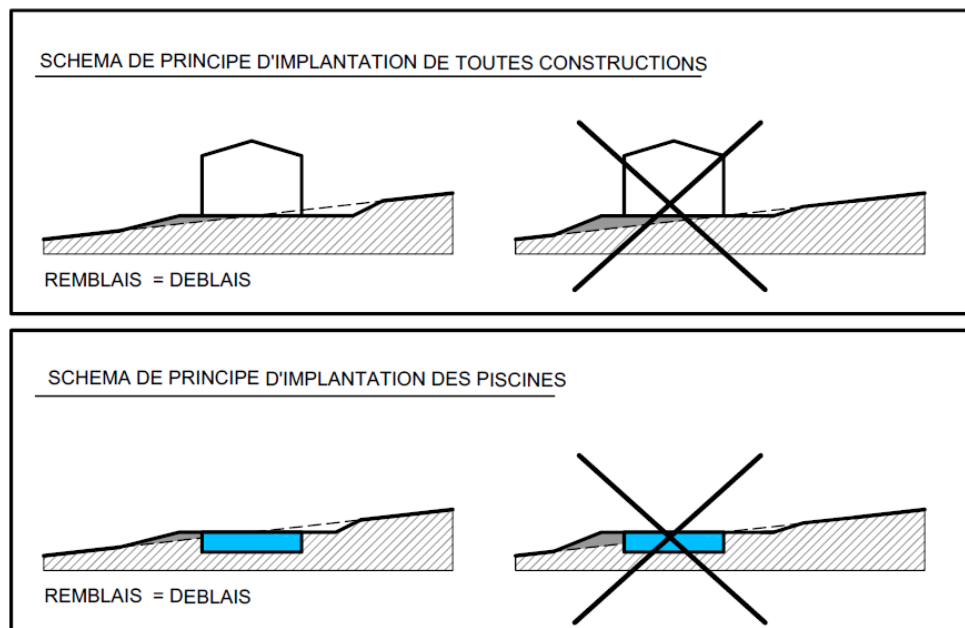
Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs		X Dans les bâtiments existants sous réserve de changement de destination identifié	
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés*		X Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Dépôts de véhicules <i>Dépôt de plus de 10 véhicules (dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage, d'exposition, de vente de véhicules)</i>			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol <i>Tous travaux de remblai ou de déblai de plus de 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres</i>		X Si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières	
Installations photovoltaïques		X A Si nécessaire à l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et sous réserve de remplir les critères des installations agrivoltaïques selon la définition fixée par la loi X Avv	X Ap, STECAL Am
Installations de parcs éoliens			X

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

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

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère ou environnementale du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



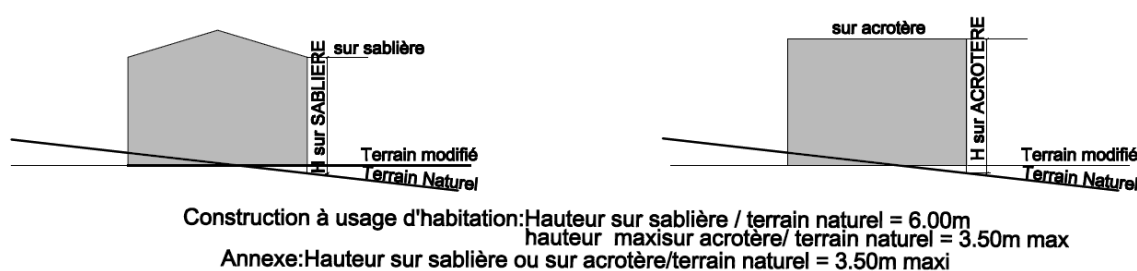
1.1 Emprise au sol* des constructions et densité

- L'emprise au sol* des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol* et la surface de plancher* des constructions nouvelles à usage de logement ne pourra excéder 200m².
- Pour les habitations de moins de 135m², l'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 40m² l'emprise au sol* totale existante des constructions sur l'unité foncière.
- Pour les habitations 135m² et plus, l'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 30% l'emprise au sol* totale existante des constructions sur l'unité foncière.
- L'ensemble des annexes* hors piscine demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol* et de surface de plancher* ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage comprise, n'excède pas 60 m².
- **STECAL Am** : l'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 500m² ;
- **STECAL Avv** : l'emprise au sol des constructions autorisés ne pourra excéder 700 m² ;

1.2 Hauteur des constructions*

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

- La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée
- La hauteur des constructions* à usage d'habitation y compris leurs extensions à venir, est limitée à la hauteur de l'existant ou au niveau refuge en zone inondable.
- autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres.
- La hauteur des annexes* séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres.



- **STECAL Am** : la hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant (7,5m).
- **STECAL Avv** : la hauteur du hangar autorisé ne pourra excéder 10 m. La hauteur des ombrières ne pourra excéder 5m

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :
 - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
 - 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

- Sauf justification particulière liée à la topographie, les annexes* à l'habitation devront être implantées à une distance maximum de 30 mètres en tout point de la construction principale.
- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 aux conservations des haies ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

2.1 Qualité environnementale des constructions

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

2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre, briques foraines, pierres etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- En cas de toiture traditionnelle, les toitures auront l'aspect de la tuile courbe traditionnelle locale. La pente sera comprise entre 30 et 35% ;

* Voir lexique

ZONE A (Agricole)

- Les toitures terrasse sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.
- Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;
- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

Les éléments rapportés

- Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation... visibles depuis le domaine public devront être masqués.

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;

2. 3 Bâtiments d'exploitation agricole

Volume

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

Façades, matériaux et couleurs

- Les bâtiments seront de préférence totalement bardés en bois. Les bardages en bois mis en œuvre seront préférentiellement non lasurés et non peints ; constructions ossature bois privilégiées
- Les bardages métalliques et les murs maçonnés sont autorisés, ces derniers seront impérativement enduits.

2.4 Règles générales concernant les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres et peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives composées d'essences locales et variées (*voir exemples en annexe*) ;
- Par des haies vives de type « champêtre » (*voir exemples en annexe*), doublées d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Les murs bahut sont interdits
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue en matériaux naturels (canisses, brandes...) et les panneaux sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 2 mètres de hauteur.

* Voir lexique

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

- Les nouveaux bâtiments techniques agricoles seront de préférence masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées (*voir exemples en annexe*) ;
- Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront remplacés par des plantations équivalentes.

* Voir lexique

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- Pour l'accessibilité des bâtiments aux engins de secours : les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles » (voir en annexe du PLU).
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf s'ils sont à usage agricole ou forestier.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

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

Pour la défense en eau contre l'incendie, les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200 pour les poteaux incendie).

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017 (estimation de calibrage des réseaux de distribution d'eau, en fonction du type de risque, et différentes solutions techniques, voir en annexe du PLU).

2.2 Electricité

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

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

- Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...).

Il n'y a pas de zone N stricte, seulement des secteurs :

- **un secteur Ntvb correspondant à la trame verte et bleue.**
 - **un secteur NI correspondant à la base de loisirs.**
- **un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : Nps (constructions nécessaires à la Plaine des sports)**

Une partie de cette zone est concernée par les risques d'inondation (voir les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLU).

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

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

Les constructions autorisées dans le STECAL devront respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions définies afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Dans le secteur tramé « Risques Naturels » concerné par la CIZI Garonne amont, Garonne aval, Girou :

- **Sont interdits dans toutes les zones inondables : la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées ; le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ; la création de nouveaux campings, aires d'accueil des Gens du Voyage et aires de grand passage sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau). L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur). Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.**

En aléa fort, sont autorisées sous réserve de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux : les extensions des habitations existantes à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20m² et de ne pas créer de logements nouveaux ; les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

En aléas moyen/faible sont autorisées sous conditions : les nouvelles constructions, les changements de destinations et les extensions des constructions nécessaires à l'exploitation

Zone N (naturelle)

agricole ; les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ; les extensions des habitations existantes à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ; les changements de destination repérés au titre du code de l'urbanisme ;

1. Destinations des constructions autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.			X
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.		X en NI (micro forêt)	X en Ntvb et STECAL Nps,
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.			X

Zone N (naturelle)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.			X
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.			X
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			X
	Activité de service où s'effectue			X

Zone N (naturelle)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	l'accueil d'une clientèle : 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 : 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.			X
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs			X

Zone N (naturelle)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	résidentiels de loisirs.			
	Cinéma.			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services		X Sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde de l'environnement et des paysages X STECAL Nps Sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement du terrain de sports et de la plaine des sports	

Zone N (naturelle)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.			X
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			X
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif		X en NI et STECAL Nps sous réserve d'être	X en N, Ntvb

Zone N (naturelle)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.		liés à la base de loisirs	
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « 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.			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette			X

Zone N (naturelle)

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			X
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.			X
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

1. Usages et affectation des sols (aménagements et installations) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés*			X
Dépôts de véhicules <i>Dépôt de plus de 10 véhicules (dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage, d'exposition, de vente de véhicules)</i>			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol <i>Tous travaux de remblai ou de déblai de plus de 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres</i>			X
Installations photovoltaïques au sol et parcs éoliens			X

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

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

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère ou environnementale du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.1 Emprise au sol* des constructions et densité

- **Secteur NI** : pas d'emprise au sol autorisée.
- **STECAL Nps** : l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 220 m².

1.2 Hauteur des constructions*

- **STECAL Nps** : la hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder 3,5m à la sablière ou l'acrotère.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **STECAL Nps** : l'implantation des constructions autorisées se fera dans le même alignement que la tribune du terrain de football

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

- **STECAL Nps** : l'implantation des constructions autorisées se fera à 20m minimum de la tribune du terrain de football

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

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

- Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 et L.113.1 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront remplacés par des plantations équivalentes.
- **Les boisements situés dans les zones tampons de 10 mètres de large de part et d'autre des berges des ruisseaux et fossés-mère** repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin afin d'en maintenir les fonctionnalités.
- **STECAL Nps** : les surfaces non imperméabilisées représenteront au moins 30m² d'un seul tenant. La plantation d'arbres de haute tige assurera l'ombrage des espaces extérieurs.

LEXIQUE**Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Espace libre en pleine terre, sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc. ...

Annexe / Extension

Une annexe (ou **local accessoire**, dénomination du Code de l'Urbanisme) est une **construction indépendante et non attenante à un bâtiment principal**, et située sur la même unité foncière. L'annexe est liée par l'usage et le fonctionnement au bâtiment principal et a la même destination que celui-ci (« *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal ...* » Article R151-29 du Code de l'Urbanisme.)

Exemples d'annexes : un garage, un abri de jardin, une piscine ou son local technique d'une piscine, sont des annexes* de l'habitation.*

Si la construction est accolée au bâtiment principal, il s'agit alors d'**une extension** du bâtiment.

Clôtures

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

Compatible avec le voisinage de l'habitat :

L'activité ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne porte pas atteinte au voisinage.

Emprise au sol

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

Les surfaces entrant en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;

- Les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait évidemment partie de l'emprise au sol ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

Ferronneries ou serrureries

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

Génoises :

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



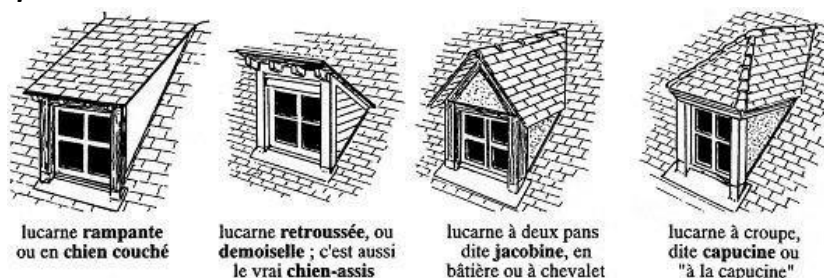
Fenêtres

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



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

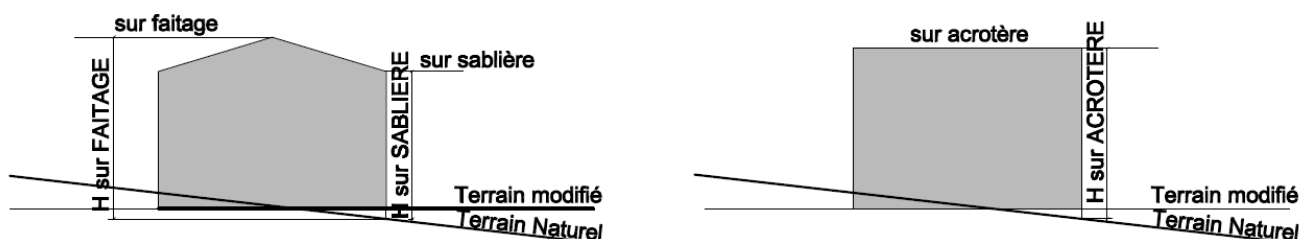
Quelques exemples



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur la sablière** ou **sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux.

Mesure des hauteurs des constructions



Logement intermédiaire (article L302-16 du code de la construction et de l'habitation)

Logements :

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

Logement sociaux (définition Insee)

Les logements du secteur social sont :

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

Place de midi ou parking de midi

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

Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés*

Le stationnement est une pause de courte durée. On parle de *stationnement* de caravane lorsque celle-ci reste attelée à la voiture et qu'elle peut être à tout moment déplacée.

Sur la voie publique, ce sont les règles du code de la route qui valent : les maires peuvent limiter ce stationnement par arrêté, pour des raisons de circulation ou de protection de l'environnement.

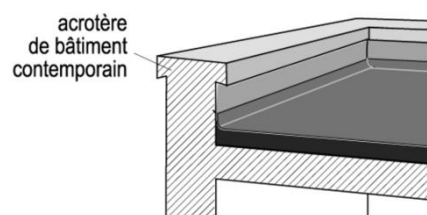
Sur les terrains privés, le stationnement est possible après accord de la personne qui a la jouissance du terrain.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Espace libre en pleine terre, sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc. ...

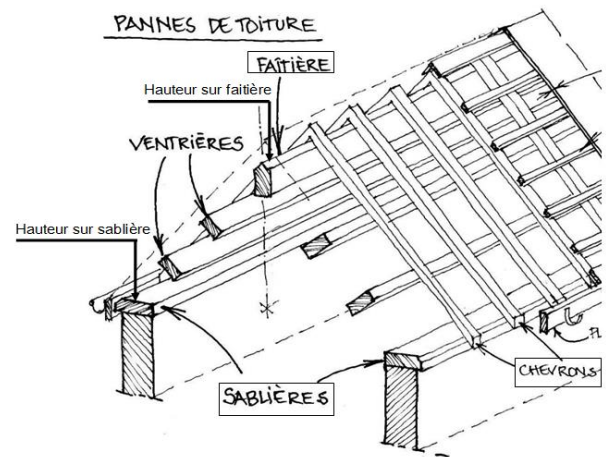
Toiture

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



En charpente :

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



LISTE DE VEGETAUX

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES VIVE de type « CHAMPETRES »

P = Persistant / C = Caduc

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Buis	- Buxus sempervirens P
- érable champêtre	- Acer campestre C
- charme commun	- Carpinus betulus C
- cornouiller mâle	- Cornus sp C
- cornouiller sanguin	- Cornus sanguinea C
- figuier	- Ficus canina C
- noisetier	- Corylus C
- fusain d'europe	- Evonymus eropeaeus P
- prunier domestique	- Prunus C
- viorne lantane	- Viburnum Lantana C
- chèvrefeuille grimpant	- Lonicera heckrottii P
- laurier sauce	- Laurus nobilis P
- cognassier	- Cydonia oblonga C
- lilas,	- synringa vulgaris P
- églantier	- rosa canina C
- néflier	- Mespilus C
- poirier	- Pyrus communis C
- pommier	- Malus sp C
- prunellier- cerisier	- Prunus spinosa C
- guignier	- Prunus cerasus C
- troène des bois	- Prunus avium C
- chêne (pédonculé, pubescent ...)	- Ligustrum Vulgare C
- érable (sycomore et champêtre)	- quercus C
- alisier torminal	- Acer C
- orme résistant	- Sorbus Torminalis.C
- cormier	- Ulmus resista C
- frêne commun	- sorbus domestica
- aulne	- Fraxinus excelsior C
- merisier	- Aulus C
- noyer	- Prunus avium C
- tilleul des bois	-Juglans C
...	- Tilia C
	...

LISTE DE VEGETAUX

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES VIVES de type "URBAINES"

P = Persistant / C = Caduc

Haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes) à privilégier

Haies mono-variétales à éviter.

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Abelia - Amelanchier - Erable champêtre - Berberis pourpre - Buis - Charmille - Cotoneaster - Cornouilles - Noisetiers - Oranger du Mexique - Cognassier du Japon - Chèvrefeuille arbustif - Pommiers - Elaeagnus - Escallonia - Fusain du japon - Forsythia - Troène - Mahonia - Laurier Rose - Photinia - Pittosporum - Laurier Sauce - Romarin - Viburnums	- Abelia x grandiflora P - Amelanchier lamarckii C - Acer campestre C - Berberis tunbergii 'Atropurpurea' P - Buxus sempervirens P - Carpinus betulus C - Cotoneaster franchetti P - Cornus sp C - Corylus sp C - Choisya ternata P - Chaenomeles japonicum C - Lonicera nirida P - Malus sp C - Elaeagnus x ebbengei P - Escallonia rubra P - Euonymus japonicus P - Forsythia C - Malus sp C - Mahonia aquifolium P - Nerium oleander P - Photinia x fraseri Red Robin P - Pittosporum tobira P - Prunus nobilis P - Rosmarinus officinalis P - Viburnum sp CP

EXEMPLES (liste non exhaustive) D'ESSENCES INVASIVES A EVITER :

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Pyracantha - Arbres aux Papillons - Aubépine - Bambous - Canne de Provence - Herbe de la Pampa	- Pyracantha - Buddleia davidii - Crataegus ; Fargesia; Phyllostachys - Pleioblastus - Arundo donax - Cortaderia

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture


tuile cuivre

tuile ocre rouge

tuile rouge

tuile rouge vieillie

Maçonnerie


brique moulée paille

brique moulée rose

brique moulée orangée

brique moulée rouge

grès de Fume

Enduits à la chaux

finition brossée

sable roux 1

sable roux 2

sable jaune

sables rose et jaune

sables gris et jaune
finition lissée

sable roux 1

sable roux 2

sable jaune

sables rose et jaune

sables gris et jaune

Badigeons à la chaux


ocre clair

ocre roux

ocre jaune

ocre orangé

ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi


*T beige clair
100S-Y20R*

*T grège
3010-Y20R*

*T beige
2010-Y20R*

*T terre
2020-Y25R*

*T jaune
1030-Y15R*

*T paille
2030-Y10R*

*T ocre orangé
3030-Y30R*

*T ocre rose
2520-Y40R*

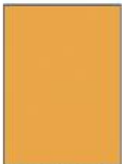
*T rouge brique
2040-Y60R*

*T rouge foncé
4030-Y50R*

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

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

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