département de HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE

VILLENEUVE-LES-BOULOC

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE REVISION ALLEGEE

4.1

REGLEMENT

PARTIE ECRITE

RÉALISÉ PAR : bureau d'études ADRET Environnement
18 rue Jeanne d'Arc 81 200 Mazamet TÉL : 06 45 80 79 70
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr

Phase arrêt

SOMMAIRE

T I T R E - I – DISPOSITIONS GENERALES 3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION 4
ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS 4
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES 4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES 6
ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE 7
ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR 7
ARTICLE 7 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF 7
T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES 8
ZONE UB 9
ZONE UC 24
ZONE UF 37
ZONE AU 50
ZONE A 64
ZONE N 77
ANNEXE : LEXIQUE 87

T I T R E - I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC.

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

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques (code civil, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code rural, code forestier, code de la santé publique, règlement sanitaire départemental) concernant notamment :

- le Schéma de Cohérence Territorial du Nord Toulousain
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes,
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

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

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

♦ ZONES URBAINES

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

— la zone UB, correspondant au tissu urbain desservi par le réseau d'assainissement collectif, et correspondant à la centralité du bourg

— La zone UC correspondant au tissu urbain non desservi par le réseau d'assainissement collectif ; la zone UC comprend deux secteurs : le secteur UCa (présence de vestiges archéologiques), le secteur UC correspondant au reste de la zone

— la zone UF correspond aux zones d'activités de la commune avec la présence de 3 secteurs : le secteur UF destiné principalement à recevoir des entreprises et des services compatibles avec la vocation du parc

logistique de la ZAC Eurocentre ; le secteur UFt, destiné principalement à recevoir des entreprises et des services tertiaires dans la ZAC Eurocentre, et d'autre part le secteur UFa, zone d'activités située en face d'Eurocentre, et qui se poursuit sur la commune de Bouloc (zone d'activités de Cabaldos)

repérées au plan par leurs indices respectifs UB, UC, UCa, UF, UFa, UFt et délimitées par un tireté.

♦ ZONES A URBANISER

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

— la zone AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat ; elle est décomposée en plusieurs secteurs opérationnels intitulés AUa à AUc, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon un phasage défini dans les orientations d'aménagement et de programmation

repérées au plan par leur indice AUa, AUb, AUc, et délimitées par un tireté.

♦ ZONE AGRICOLE

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

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC; la zone A comprend ~~5~~ 6 secteurs : le secteur Ap, correspondant au secteur agricole protégé en raison de sa sensibilité paysagère, le secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques en milieu ouvert identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole, le secteur Aar correspondant à des sites archéologiques reconnus en zone agricole, le secteur Af correspondant au STECAL de l'activité industrielle située au lieu-dit « La Bourdette », le secteur Al correspondant au projet d'aménagement et de rénovation de la ferme de Villefranche pour l'accueil d'évènements festifs ou de séminaires, et le reste de la zone A,

repérée au plan par leurs indices respectifs A, Aco, Af, Al, Ap, Aar et délimitées par un tireté.

♦ ZONE NATURELLE

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

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

— le secteur Nco, correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le milieu naturel,

— le secteur Ncol, visant à rendre possible la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans le secteur Nco,

— le secteur Nf correspond à l'ancien centre d'enfouissement technique de Flamans, également classé en ZNIEFF,

— le secteur Nfp correspond à l'enveloppe du projet de ferme photovoltaïque à l'intérieur du secteur Nf,
— le secteur Nl correspond au futur complexe sportif de Nicaise et à la zone de loisirs de Lartigate,
— le secteur N correspondant au reste de la zone naturelle,

repérées au plan par leurs indices respectifs N, Nco, Ncol, Nf, Nfp, Nl et délimitées par un tireté.

♦ LE DOCUMENT GRAPHIQUE COMPREND EGALEMENT :

- les Espaces Boisés Classés (**EBC**) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement,
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales,
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- l'enveloppe de la zone inondable du Girou, selon la cartographie informative de la DIREN.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152.3 :

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

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

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

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111.15 :

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

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 7 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

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

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

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes d'utilité publiques. Les ouvrages de transport d'électricité « « HTB » sont admis et RTE à la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

la zone UB correspond à la centralité du bourg sous forme d'un tissu urbain desservi par le réseau d'assainissement collectif.

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

ARTICLE UB 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

- Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures
- Les panneaux photovoltaïques en façade du bâti,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- Les antennes de téléphonie mobile
- la destruction, la remise en culture des espaces boisés classés identifiés au document graphique

♦ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

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

— Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

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

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

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

— Les capteurs solaires au sol autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m).

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute opération supérieure ou égale à 10 logements et à 800m² de surface de plancher, il est exigé une production de 20% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

• Toute construction (sauf les piscines) doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies.

• Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes et les annexes à l'habitat, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

• Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

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

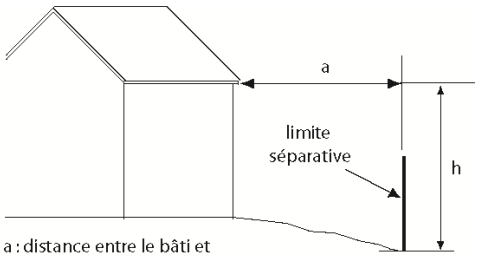
CAS PARTICULIERS

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

- pour des motifs de sécurité,
- pour respecter l'alignement des constructions voisines
- pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

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

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :



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

♦ **Cas général :**

Les constructions doivent être édifiées :

• Soit en limite séparative,

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

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

♦ Cas particuliers :

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

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

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

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines, ni à l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

♦ EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.40 ; ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol les annexes non accolées de moins de 10m² et les piscines.

♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

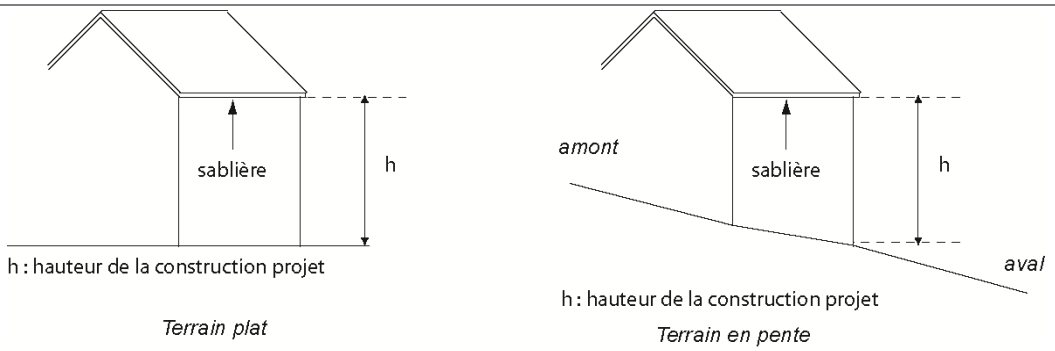
La hauteur maximale des constructions à la limite haute de la sablière ou de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée

- à R+1 et 7,0 mètres pour les constructions principales,
- à 3.5m pour les annexes.

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

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées, lesquelles ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage.



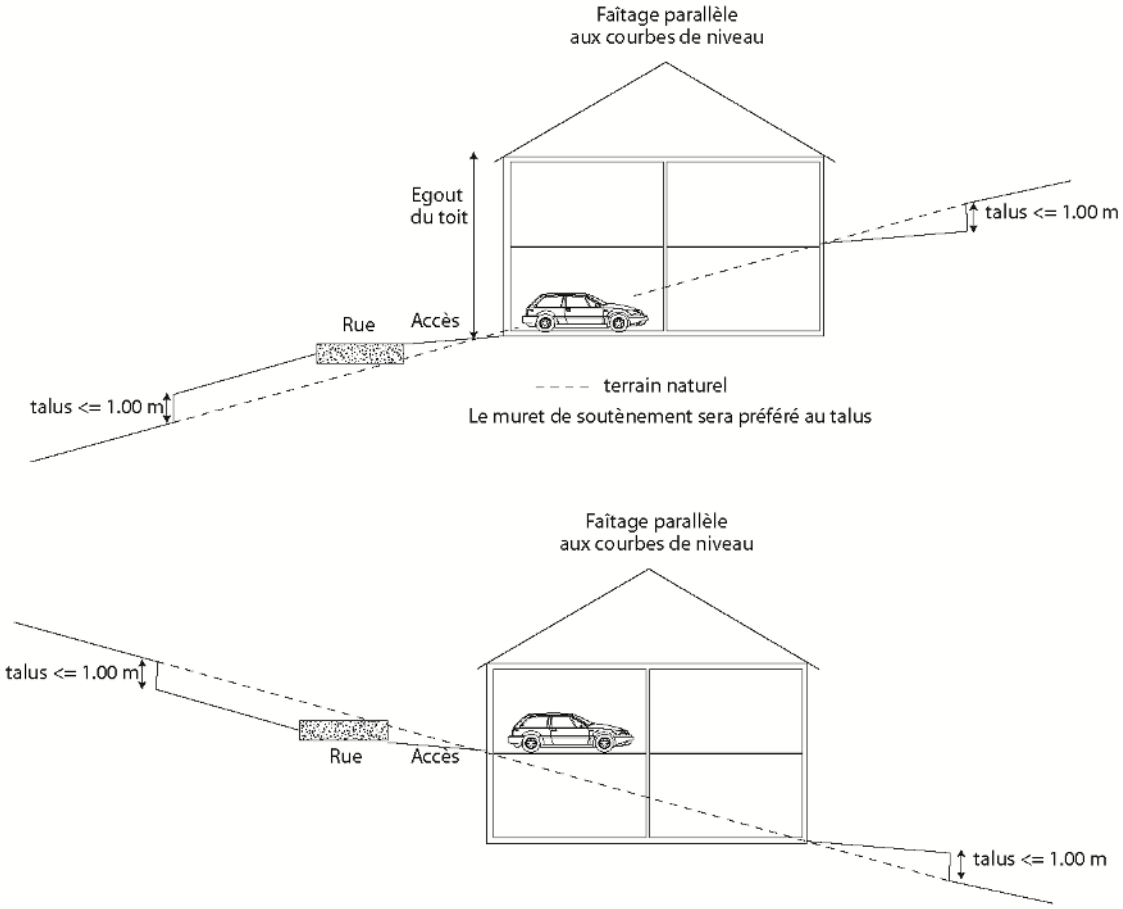
ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

Sur les terrains en pente, les constructions devront être conçues de manière à ce qu'elles s'adaptent au terrain en générant le moins de talutage possible. Ainsi, la création de talus de plus de 1 m de hauteur est interdite, de même que les enrochements de blocs ; les murets de soutènement seront privilégiés. Les constructions s'implanteront parallèlement aux courbes de niveau.



COUPE DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PENTU

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

Ces constructions sont repérées sur le document graphique. Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal ou romane, à l'exception des toitures existantes, qu'elles soient en tuile plate, en tuile mécanique ou en ardoises, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans lambris.

La pente sera de 30 à 35% sauf pour les vérandas.

Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

✓ Façades : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée.

Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront

rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages ou les baies vitrées en rez-de-chaussée qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en parfaite intégration avec l'environnement, les couleurs vives sont interdites. Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces ; cependant, les volets roulants intégrés à la façade et donc non visibles de l'extérieur sont autorisés. Les portes de garage seront en parfaite intégration avec l'environnement, sans oculus, les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps…).

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES AUTRES CONSTRUCTIONS :

• **FACADES** :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Tous les éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc…, sont interdits en façade sur rue. Les dispositifs de climatisation devront également être implantés et adaptés de telle façon que leur impact sonore soit limité au maximum.

• **TOITURES** :

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'équipement public et des vérandas, les toitures doivent être en tuiles canal ou romane et leur pente sera comprise entre 30 et 35%.

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

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les toits terrasse sont autorisés. Les annexes bâties de moins de 15m² ne sont pas assujetties aux règles précédentes.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

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

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits en façade et autorisés au sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m).

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

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

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

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Un minimum de 15% de la surface de chaque unité foncière doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert).

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

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

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER :

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

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

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

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

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

♦ ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES AU TITRE DES ARTICLES L151.19 et L151.23 :

SANS OBJET.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

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

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

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

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

DESTINATION ou SOUS DESTINATION	NORME IMPOSEE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
Logement	Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher entamée. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot.	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Hébergement	1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées	
Commerces et activités de services (hors hébergement hôtelier et touristique)	Surface de plancher <100m2 : Non réglementé Surface de plancher >=100m2 : 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher entamée	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres	
Bureaux	Surface de plancher <30m2 : Non réglementé Surface de plancher >=30m2 : 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher entamée	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage	

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Pour les immeubles d'habitat et de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, qui peut être non couvert, doit avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

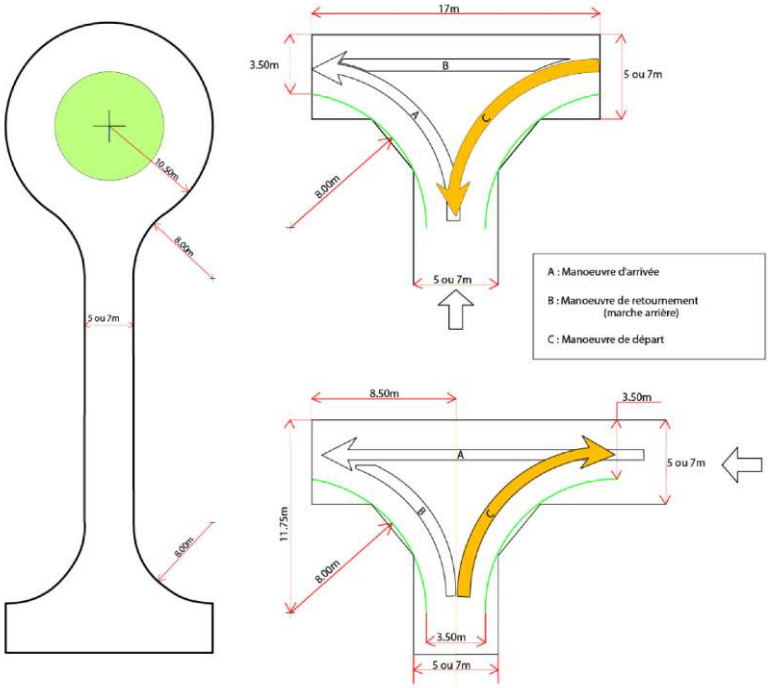
Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des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

♦ DIMENSIONNEMENT :

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

- ♦ 4.50m pour des opérations desservant de 2 à 5 lots,
- ♦ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots,
- ♦ 8.0m pour des opérations desservant 10 à 20 lots,
- ♦ 10.0m pour des opérations desservant plus de 20 lots,
- ♦ A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle,
- ♦ Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60m devront être aménagées de telle sorte que les véhicules assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ; la création d'un T ou d'une raquette de retournement est requise selon les schémas décrits ci-après :



D'après Guide accessibilité SDIS 31 du 16/11/2020

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

♦ LIAISONS DOUCES :

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

ARTICLE UB 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

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

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

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

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

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

✓Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres…), à raison d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

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

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

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

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

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

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

♦ DECHETS MENAGERS :

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

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un tissu urbain généralement récent qui ne sera pas desservi par l'assainissement collectif. La zone UC est située en dehors de la centralité du bourg ; de ce fait, elle n'a pas vocation à recevoir une densité élevée. Deux secteurs ont été créés : un secteur UCa, qui correspond à un site renfermant des vestiges archéologiques (hameau de Saint-Pierre), et un secteur UC, correspondant au reste de la zone.

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

ARTICLE UC 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Les panneaux photovoltaïques en façade du bâti
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- Les antennes de téléphonie mobile

♦ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

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

— Les extensions des entrepôts existants sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30m² d'emprise au sol,

—Les capteurs solaires au sol sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m),

—les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

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

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

— Dans le secteur UCa, tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ; dans ce secteur, toute demande d'autorisation d'urbanisme (demande de permis de construire, de démolir, d'aménager et déclaration préalable) sera soumise à consultation du Service Régional de l'Archéologie, qui pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges archéologiques. En application du code du Patrimoine (art.L531-

14) et dans le cas de découvertes archéologiques fortuites (monuments, ruines, substructions (…) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique), l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire qui doit la transmettre sans délai au préfet

— dans les zones de bruit : sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

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

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m par rapport à l'axe de la chaussée des routes départementales,
- 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.

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

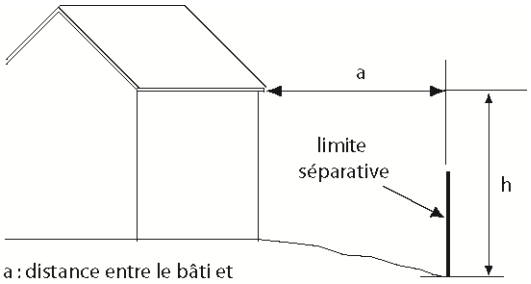
Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes et les annexes à l'habitat, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

De plus, des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être imposées pour des motifs de sécurité.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :



a : distance entre le bâti et la limite séparative
h : différence d'altitude
la règle est : a>= h/2 et a>= 3 mètres

Les constructions, y compris les piscines et les annexes à l'habitat de plus de 20m² doivent être implantés de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

♦ EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.15.

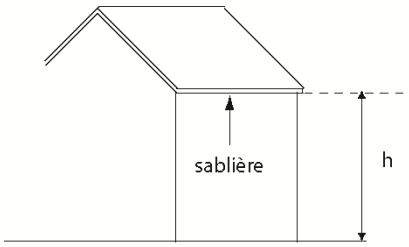
Ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol les annexes non accolées de moins de 10m² et les piscines.

♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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

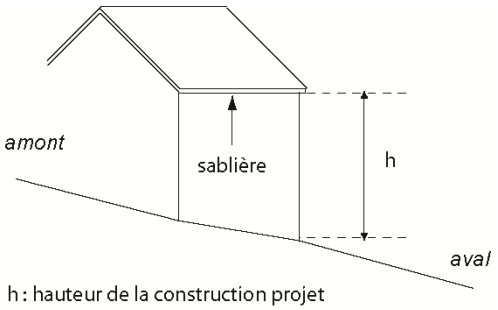
- à R+1 et 7,0 mètres pour les constructions principales,
- à 3.5m pour les annexes.

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



h : hauteur de la construction projet

Terrain plat



h : hauteur de la construction projet

Terrain en pente

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

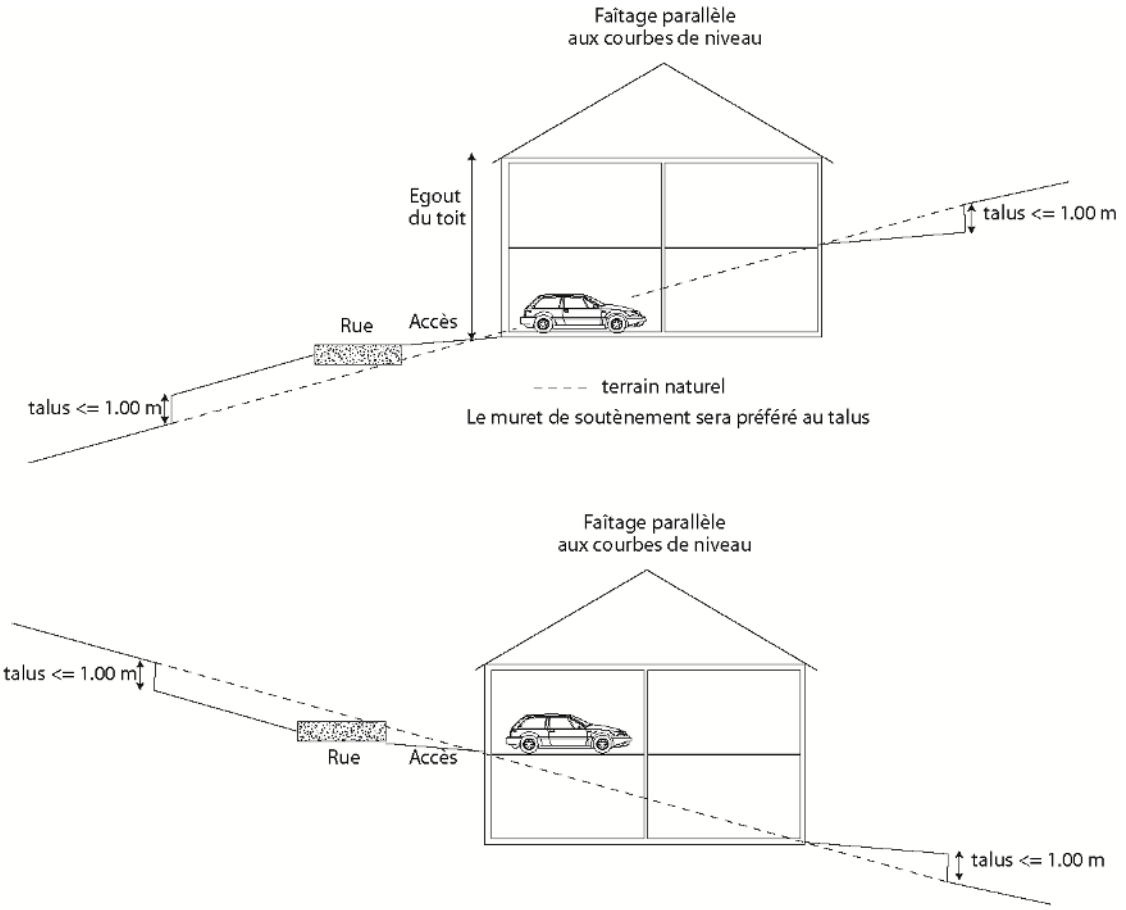
ARTICLE UC 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

Sur les terrains en pente, les constructions devront être conçues de manière à ce qu'elles s'adaptent au mieux au terrain en générant le moins de talutage possible. Ainsi, la création de talus de plus de 1 m de hauteur est interdite, de même que les enrochements de blocs ; les murets de soutènement seront privilégiés. Les constructions s'implanteront parallèlement aux courbes de niveau.



COUPE DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PENTU

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

• **FACADES** :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Tous les éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc…, sont interdits en façade sur rue. Les dispositifs de climatisation devront également être implantés et adaptés de telle façon que leur impact sonore soit limité au maximum.

• **TOITURES** :

Les toitures doivent être en tuiles canal ou romane, à l'exception des vérandas et des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

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

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les toits terrasse sont autorisés. Les annexes bâties de moins de 15m² ne sont pas assujetties aux règles précédentes.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

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

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits en façade et autorisés au sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m).

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

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

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

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

ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Un minimum de 30% de la surface de chaque unité foncière doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert).

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

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER :

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

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

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

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

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

♦ ELEMENTS DE PAYSAGE REPERES AU TITRE DES ARTICLES L151.19 et L151.23 :

SANS OBJET.

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

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

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

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

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

DESTINATION ou SOUS DESTINATION	NORME IMPOSEE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
Logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher entamée. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot.	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

Hébergement	1 place de stationnement pour 2 unités logement pour les foyers hébergeant les personnes âgées	
Bureaux	Surface de plancher <30m2 : Non réglementé Surface de plancher >=30m2 : 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher entamée	

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Pour les immeubles d'habitat et de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, qui peut être non couvert, doit avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

Un seul accès est autorisé par unité foncière sur les routes départementales.

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

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

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

ARTICLE UC 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

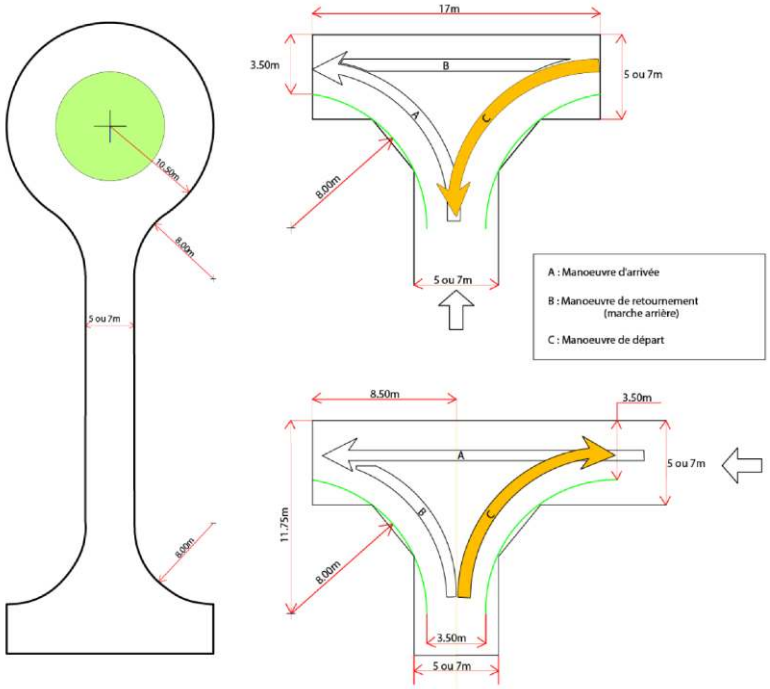
Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des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

♦ DIMENSIONNEMENT :

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

- ♦ 4.50m pour des opérations desservant de 2 à 5 lots,
- ♦ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots,
- ♦ 8.0m pour des opérations desservant 10 à 20 lots,
- ♦ 10.0m pour des opérations desservant plus de 20 lots,
- ♦ A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle,
- ♦ Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60m devront être aménagées de telle sorte que les véhicules assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ; la création d'un T ou d'une raquette de retournement est requise selon les schémas décrits ci-après :



D'après Guide accessibilité SDIS 31 du 16/11/2020

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

♦ LIAISONS DOUCES :

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

ARTICLE UC 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

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

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

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

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

✓Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres…), à raison d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.
Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en ϕ 32 ou ϕ 40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie pour la mise en place du réseau de télécommunication.

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

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

♦ DECHETS MENAGERS :

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

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond aux zones d'activités de la commune avec d'une part la ZAC Eurocentre (plate-forme logistique multi-modale), composée de 2 secteurs (le secteur UF destiné principalement à recevoir des entreprises et des services compatibles avec la vocation du parc logistique d'Eurocentre, et le secteur UFt, destiné principalement à recevoir des entreprises et des services tertiaires) ; d'autre part le secteur UFa, zone d'activités de Cabaldos, située en face d'Eurocentre).

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

ARTICLE UF 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	**Logement**	Sous conditions	
	Hébergement	UFt	x
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration	UFa, UFt	UF
	Commerce de gros	x	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	UFt	UF, UFa
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous conditions UF, UFt	UFa
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des	**Industrie**	UF, UFa	UFt

secteurs secondaire et tertiaire	**Entrepôt**	UF, UFa	UFt
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	UF, UFt	

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

♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- dans les zones inondables sont interdits :

  - la création de sous-sols et de remblais,

  - le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage est placé au-dessus des plus hautes eaux connues et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux,

  Toute construction ou installation qui est susceptible de faire obstacle au bon écoulement des eaux ou qui augmenterait le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- la destruction des espaces boisés classés (ripisylve) identifiés au document graphique

♦ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

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

— Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 10% de la surface de plancher totale du bâtiment sans pouvoir être supérieures à 100m² de surface de plancher

— Dans les secteurs UF et UFt, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition qu'ils soient liées aux activités logistiques,

— Les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 300m des habitations, et que leur hauteur totale soit au plus égale à 19m,

— Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,

— Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines,

— dans les zones de bruit : sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

♦ REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE INONDABLE :

— Dans le secteur UFa, toute construction doit respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit mineur du ruisseau de la Canelle,

— dans les zones inondables (CIZI) :

- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement…)
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en indiquer clairement l'inondabilité à tout utilisateur, et de prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue
- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues,
- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface inférieure à 200 m² et qui ont une forme presque carrée (longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur.

ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UF 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

1 – Autoroute A62:

✓ Secteurs UF, UFt : Les marges de recul minimales doivent être, pour les voies suivantes :

- en section courante, 60 m de l'axe de l'autoroute, et 35 m de l'axe des bretelles d'accès ou de sorties
- pour la bretelle sens Bordeaux-Eurocentre, 60 m de l'axe de l'autoroute

✓ Secteur UFa : 75 mètres de l'axe de l'A62

2 –RD45:

✓ Secteurs UF, UFt, UFa : 25 m par rapport à l'axe de la voie

3 – Autres voies:

✓ Secteurs UF, UFt : 12 m de l'axe de la voie,

✓ Secteur UFa : 10 m de l'axe de la voie.

✓ Une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents pour des motifs de sécurité publique.

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

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées :

♦ Secteurs UF, UFt :

— soit en contiguïté

— soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres

♦ Secteur UFa:

— à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres

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

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

NON REGLEMENTE

♦ EMPRISE AU SOL :

♦ Secteurs UF, UFt :

NON RÉGLEMENTÉ

♦ Secteur UFa:

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière ;

♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel moyen avant travaux en rive ou à l'acrotère des constructions, à l'exception des superstructures et ouvrages techniques, est fixée à :

- ✓ Secteur UFa : 8 mètres
- ✓ Secteur UF : 14 mètres
- ✓ Secteur UFt : 16 mètres.

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

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

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

• **FACADES** :

✓ Secteurs UF, UFt : Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux produits verriers, métalliques ou terres cuites apparentes de la Région. Toutefois, le béton sera accepté s'il est bien traité et s'il apporte une valorisation architecturale.

A l'exception des façades bâtiment de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe des voies.

✓ Secteur UFa : Les façades devront être en bardage métallique de ton foncé et en harmonie les unes par rapport aux autres dans l'ensemble du secteur ; les teintes claires sont proscrites.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

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

• **TOITURES** :

✓ Secteurs UF, UFt : NON REGLEMENTE

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

Les toitures devront être en bardage métallique de ton foncé.

• **STOCKAGE - CHARGEMENT** :

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

• **TALUS ET MURETS DE SOUTENEMENT** :

✓ Secteurs UF, UFt : Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense. Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais-déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

✓ Secteur UFa : Le talutage des voiries et des constructions est limité à 0.80 mètre, ou remplacé au profit d'un régalage du remblai jusqu'aux limites amont et aval des lots

• **CLOTURES** :

• Tout secteur : Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelque nature que ce soit, sont déconseillées.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents.

• Secteur UFa : Les coffrets techniques, boites aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins. Les autres murs pleins et les poteaux en béton sont interdits.

• zone inondable : Les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture, et cachés de la vue par un acrotère de hauteur suffisante ; les capteurs solaires au sol et en façade sont interdits. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

✓ Secteurs UF, UFt : La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc : pour ce faire, la proportion minimale du terrain à conserver en espace vert est fixée à 12%.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'aire libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de service et les emplacements pour poste de transformation, et plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel. Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement extérieur si elles sont réalisées en béton-gazon.

✓ Secteur UFa : Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER

✓ Secteurs UF, UFt : Un plan de végétation doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être présenté à l'aménageur. Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.

✓ Secteur UFa : A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone. Les essences choisies devront être à 80% locales (Chêne, Erable champêtre, Merisier, Alisier torminal, Frêne commun, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Prunellier, Aubépine, Troène, Viorne lantane…).

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les espaces non ædificandi bordant la RD45 doivent être plantés d'un alignement d'arbres de haute tige.

Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

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

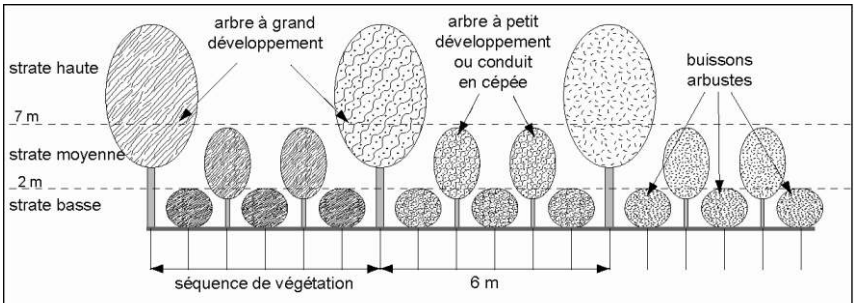
La ripisylve de la Canelle devra être renforcée par des plantations d'espèces y poussant naturellement, et un espace vert devra être réalisé en bordure du cours d'eau.

✓ Tout secteur : Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants. Les plantations existantes devront être maintenues, à l'exception des emprises des bâtiments où elles devront être remplacées par des plantations équivalentes.

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

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

Dans les secteurs UF/UFt de la ZAC Eurocentre, les espaces boisés classés linéaires à créer figurant au plan de zonage (alignements de gros points) devront avoir une largeur minimale de 5 mètres ; ils seront constituées des 3 strates pour une intégration paysagère optimale : arbres de haut-jet, arbustes et/ou arbres de cépée, buissons selon le schéma suivant :



EXEMPLE DE STRUCTURE D'UNE HAIE HAUTE A TROIS STRATES

Les essences choisies seront obligatoirement locales ; les espèces suivantes, présentes dans les haies qui encadrent le parc du château, seront utilisées :

- arbres de haut-jet : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Chêne pédonculé (Quercus robur) ; Frêne commun (Fraxinus excelsior) ; Merisier (Prunus avium)
- arbustes et/ou arbres de cépée : Erable champêtre (Acer campestre) ; Noisetier (Corylus avellana) ; Laurier sauce (Laurus nobilis) ; Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
- buissons : Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea); Viorne tin (Viburnum tinus) ; Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) ; Prunellier (Prunus spinosa) ; Troène (Ligustrum vulgare).

Les plantations seront réalisées sur un rang, dans une bande de 5m de largeur sur l'emprise appartenant au Syndicat Mixte Eurocentre et entretenus par ses services.

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

Sans objet

ARTICLE UF 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

DESTINATION ou SOUS DESTINATION	NORME IMPOSEE
Logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher
Commerce de gros et activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle	1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de surface de plancher
Restauration	1,5 place pour 10 m^2 de salle de restaurant.
Hébergement hôtelier et touristique	9 places de stationnement pour 10 chambres
Industrie	1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher,
Entrepôts	1 place de stationnement par tranche de 150 m^2 de surface de plancher
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher
Autres	La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables, sauf justificatif présenté par le pétitionnaire et approuvé par l'aménageur

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Il est exigé au minimum une aire de stationnement qui peut être non couverte, de 1,5m² par place à raison de :

→ Commerce, artisanat, industrie : 1 place pour 50m² de surface bâtie

→ Entrepôts : Néant

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptées aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisées et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

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

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

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

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

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

Sur la RD 45 (hors giratoire), ainsi que sur la RD945 dans le tronçon compris entre l'échangeur Eurocentre et la RD 820, l'accès direct est interdit.

ARTICLE UF 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

♦ DIMENSIONNEMENT :

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

♦ LIAISONS DOUCES :

NON REGLEMENTE

ARTICLE UF 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

Toute construction ou utilisation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme au règlement du Service des Eaux.

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

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

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

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

L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents en cas de défaillance du système de pré-traitement puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct du système.

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

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

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

Une partie des eaux pluviales pourra être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres…), à raison d'au minimum $2m^3/100m^2$ de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

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

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

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

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, équipée à sa périphérie immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La zone AU se décompose en plusieurs secteurs opérationnels intitulés AUa à AUc, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon un phasage défini dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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

ARTICLE AU 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

	Centre de congrès et d'exposition		x

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

♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

- Les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, la sécurité, la salubrité, la capacité des infrastructures
- Les panneaux photovoltaïques en façade du bâti,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ; les exhaussements de plus de 1m sont interdits
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- Les antennes de téléphonie mobile

♦ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. En particulier, la densité indiquée dans chaque OAP doit être respectée.

Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, selon les secteurs, conformément à l'article R151-20

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

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

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

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

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

Les capteurs solaires au sol sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m).

ARTICLE AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Dans chaque zone AU (AUa à AUc), la mixité sociale est définie par une orientation d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 20% du programme au minimum devra être affecté à des logements locatifs sociaux.

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

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

• Routes départementales: Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m de l'alignement.

• Autres voies :

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies,
- Dans les îlots correspondant à des maisons de ville, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté des voies,
- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots

• Cas particuliers :

- Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum de l'alignement.
- Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être édifiées :

• Soit en limite séparative,

• Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

✓ Cas particuliers :

Les piscines devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines.

♦ EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol des nouvelles constructions est fixé à 0.40. Ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol les annexes non accolées de moins de 10m² et les piscines.

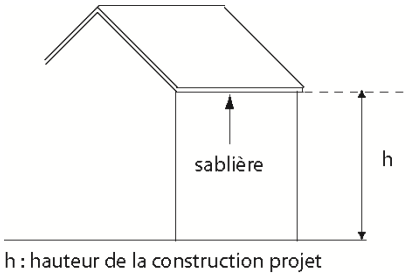
♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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

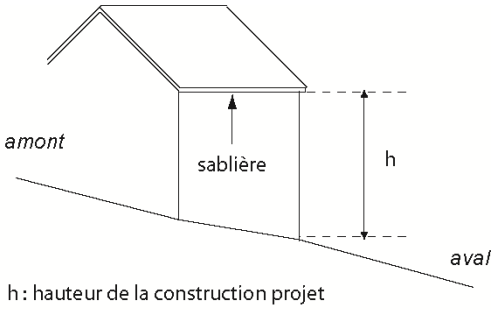
- à R+1 et 7,0 mètres pour les constructions principales,
- à 3.5m pour les annexes.

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

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



Terrain plat



Terrain en pente

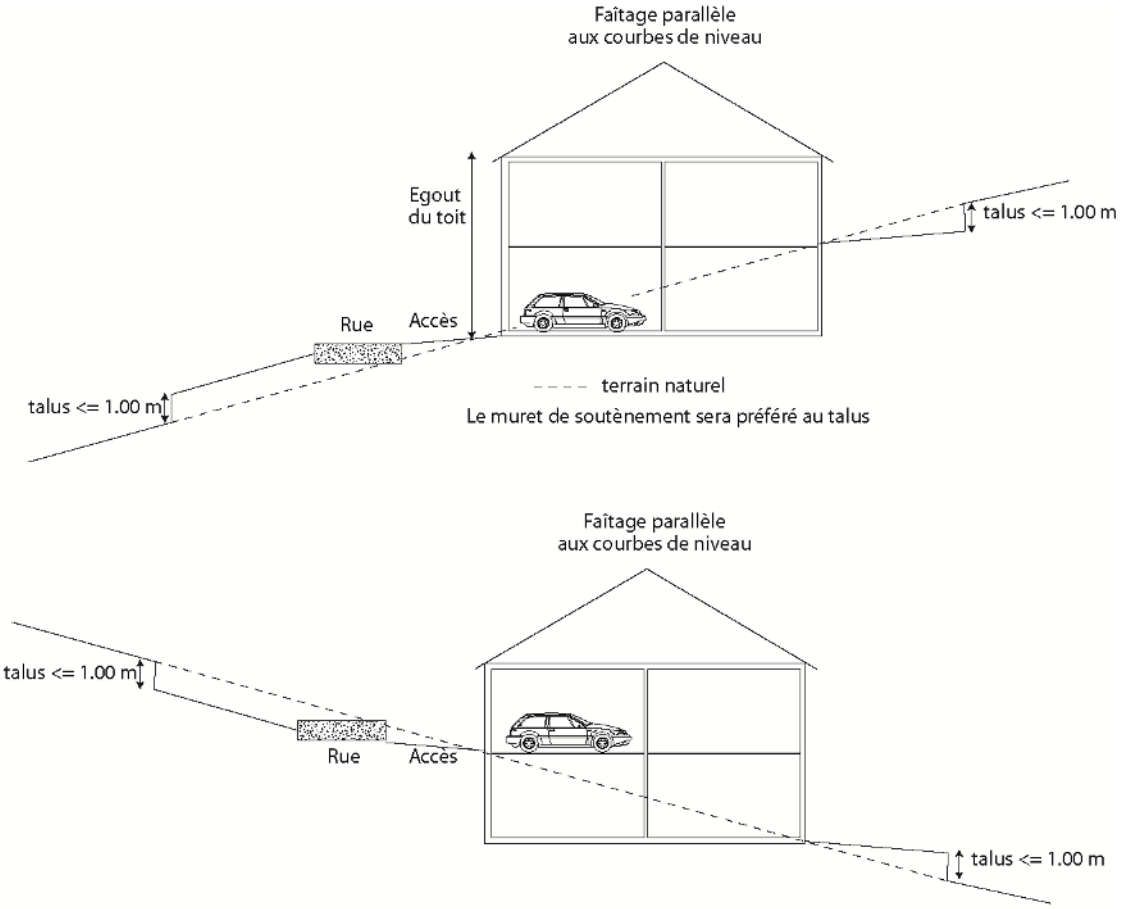
ARTICLE AU 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

Sur les terrains en pente, les constructions devront être conçues de manière à ce qu'elles s'adaptent au terrain en générant le moins de talutage possible. Ainsi, la création de talus de plus de 1 m de hauteur est interdite, de même que les enrochements de blocs ; les murets de soutènement seront privilégiés. Les constructions s'implanteront parallèlement aux courbes de niveau.



COUPE DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PENTU

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS :

• **FACADES** :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

Tous les éléments techniques comme les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les dispositifs de climatisation apparents, etc…, sont interdits en façade sur rue. Les dispositifs de climatisation devront également être implantés et adaptés de telle façon que leur impact sonore soit limité au maximum.

• **TOITURES** :

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'équipement public, des vérandas et des annexes de moins de 15m², les toitures doivent être en tuiles canal ou romane et leur pente sera comprise entre 30 et 35%.

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

• **ANNEXES BATIES** :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les toits terrasse sont autorisés. Les annexes bâties de moins de 15m² ne sont pas assujetties aux règles précédentes.

• **CLOTURES** :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut devra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

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

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits en façade et autorisés au sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m).

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

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

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

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

ARTICLE AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

• Dans chaque zone AU :

L'opérateur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.2 du dossier PLU). Au minimum, la superficie des espaces verts collectifs sera de 60 m² par lot ou par logement pour l'ensemble de l'opération. Cet espace ne peut être inférieur à 10% de l'unité foncière. Dans le décompte des espaces verts, les espaces verts linéaires ne seront pas pris en compte, à l'exception de ceux identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

• Dans chaque lot :

Un minimum de 15% de la surface de chaque lot doit être traité en espace libre non imperméabilisé (espace vert).

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER :

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

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

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

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

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AU 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

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

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

DESTINATION ou SOUS DESTINATION	NORME IMPOSEE	DISPOSITIONS PARTICULIERES
Logement	1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher entamée. Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot.	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : Il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement. Aucune place n'est exigée en cas d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Hébergement	1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées	
Commerces et activités de services (hors hébergement hôtelier et touristique)	Surface de plancher <100m2 : Non réglementé Surface de plancher >=100m2 : 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher entamée	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres	
Bureaux	Surface de plancher <30m2 : Non réglementé Surface de plancher >=30m2 : 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de plancher entamée	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte leur nature, leur fréquentation, leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et leur complémentarité d'usage	

♦ NORMES DE STATIONNEMENT DES VELOS :

Pour les immeubles d'habitat et de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, qui peut être non couvert, doit avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE AU 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

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

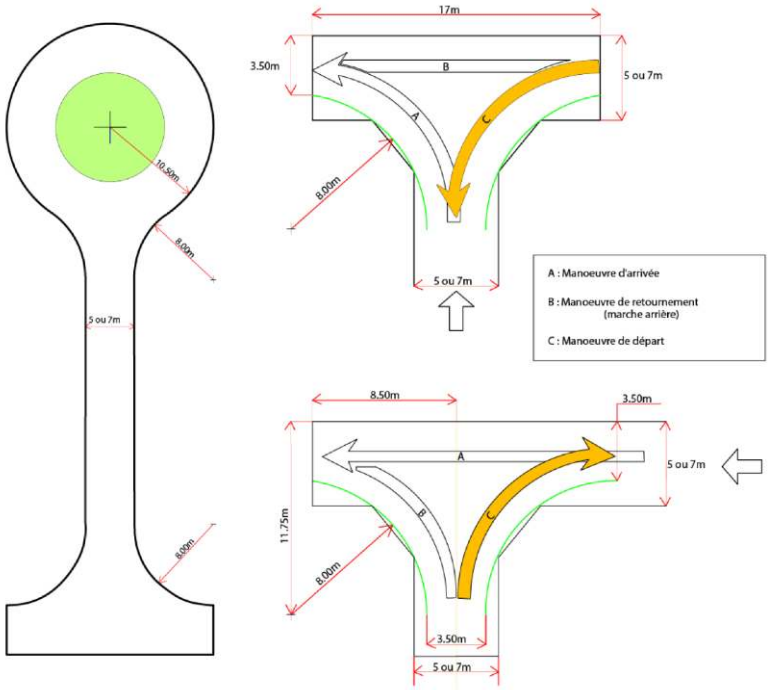
♦ DIMENSIONNEMENT :

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

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

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

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60m devront être aménagées de telle sorte que les véhicules assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ; la création d'un T ou d'une raquette de retournement est requise selon les schémas décrits ci-après :



D'après Guide accessibilité SDIS 31 du 16/11/2020

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

♦ LIAISONS DOUCES :

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

ARTICLE AU 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

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

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

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

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

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

✓Il est préconisé qu'une partie des eaux pluviales de chaque lot soit stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres…), à raison d'au minimum 2 m^3/100 m^2 de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

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

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, groupements d'habitations), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
Pour toute opération d'ensemble, un fourreau PEHD en ϕ 32 ou ϕ 40 sera obligatoirement mis en œuvre au niveau de la voirie pour la mise en place du réseau de télécommunication.

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

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

♦ DECHETS MENAGERS :

Lorsqu'elle est mentionnée dans l'orientation d'aménagement et de programmation, l'aire de présentation des déchets ménagers doit se faire obligatoirement à l'emplacement indiqué.
L'implantation de bornes enterrées sera privilégiée.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC; la zone A comprend ~~5~~ 6 secteurs : le secteur Ap, correspondant au secteur agricole protégé en raison de sa sensibilité paysagère, le secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques en milieu ouvert identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole, le secteur Aar correspondant à des sites archéologiques reconnus, le secteur Af correspondant au STECAL de l'activité industrielle située au lieu-dit « La Bourdette », le secteur Al correspondant au projet d'aménagement et de rénovation de la ferme de Villefranche pour l'accueil d'évènements festifs ou de séminaires, et le reste de la zone A.

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

ARTICLE A 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

	Centre de congrès et d'exposition		x

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

♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

- Les changements de destination pour la création de nouveaux logements hors ceux autorisés dans le paragraphe suivant
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf :
  - s'ils sont en lien avec les constructions autorisées, et, dans le secteur Al avec la réalisation du parking,
  - s'ils sont strictement liés à l'activité agricole des terrains concernés, que leur hauteur n'excède pas 0.50m et qu'ils ne détruisent pas de zone humide,
  - s'ils sont destinés à la création d'une mare
- Les panneaux photovoltaïques en façade du bâti,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- la démolition, la transformation, et tous travaux portant atteinte au petit patrimoine identifié au document graphique au titre de l'article L151.19
- la destruction ou la dégradation des haies et alignements identifiés au document graphique au titre de l'article L151.23
- le comblement des mares protégées au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de détruire ou dégrader les mares ne sont admis
- la destruction des espaces boisés classés identifiés au document graphique
- Secteurs Aco et Ap : Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui figurent dans l'article A2

♦ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

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

◆ secteur Aco :

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale ; les travaux de

maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- secteur Al :

  — la réalisation d'une aire de stationnement n'excédant pas 100 places de stationnement,

  — la transformation du bâti existant (ancienne ferme de Villefranche) en établissement accueillant des évènements festifs ou de séminaires,

  — la création d'un local technique annexe,

  — les aménagements devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

- secteur Ap :

  — Seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement paysager du château de Villefranche.

- secteur Af :

  — La construction, après approbation du PLU, d'un bâtiment de 600m² maximum d'emprise au sol qui réponde aux normes réglementaires (vestiaires, douches, fosse d'entretien des engins…)

- secteur Aar :

  — Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ; dans ce secteur, toute demande d'autorisation d'urbanisme (demande de permis de construire, de démolir, d'aménager et déclaration préalable) sera soumise à consultation du Service Régional de l'Archéologie, qui pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges archéologiques. En application du code du Patrimoine (art.L531-14) et dans le cas de découvertes archéologiques fortuites (monuments, ruines, substructions (…) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique), l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire qui doit la transmettre sans délai au préfet

- secteur A :

  — La construction de maison d'habitation à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, qu'il soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique,

  — L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de

la qualité architecturale des bâtiments existants ; il ne pourra être admis qu'une seule possibilité d'extension à partir de la date d'approbation du PLU tel qu'il a été approuvé en 2019

— La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine…) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient construites à une distance maximale de 25 m du bâti principal, et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²,

— Les capteurs solaires au sol sont :

× autorisés dans les jardins d'accompagnement des habitations existantes à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m),

× autorisés, en dehors des jardins d'accompagnement des habitations existantes, s'il s'agit d'installations agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie

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

— Le changement de destination pour création de logement des constructions existantes identifiées sur le document graphique,

— La construction des bâtiments à usage agricole (hangars…) à condition qu'ils soient construits à proximité du siège d'exploitation,

— Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Toutefois, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ne seront autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

♦ REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE INONDABLE :

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

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

- quel que soit l'aléa : les sous-sols et remblais

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

✓ aléa fort :

• les serres tunnels à condition :
- d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
- de permettre la transparence hydraulique ;
- de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

• les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
- d'être limitées à une emprise au sol de 20 m² ;
- de ne pas créer de logement nouveau ;

• les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

✓ aléa faible à moyen : sont autorisés sous conditions :

• les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ;

• les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;

• les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151.11.

◆ L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface inférieure à 200 m² et qui ont une forme presque carrée (longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur.

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

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ autoroute A62 : 100 m de l'axe de la voie la plus proche pour toute construction ou installation, hormis les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole pour lesquels la marge de recul est fixée à 20 m de l'axe de la voie la plus proche
- ✓ RD 4, RD 14 : 25 m de l'axe de la voie pour toute construction ou installation, hormis les bâtiments d'exploitation agricole pour lesquels la marge de recul est fixée à 20 m de l'axe de la voie
- ✓ Autres voies : 6m des limites d'emprise des voies et chemins ouverts à la circulation automobile

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

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

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

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

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

Non réglementé

♦ EMPRISE AU SOL :

✓ Cas général :

L'emprise au sol des habitations est limitée à 200m².

L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes, ne peut excéder 50 m² (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m².

✓ Secteur Af : L'emprise au sol totale du ou des bâtiment(s) autorisés après approbation du PLU ne peut excéder 600 m².

✓ Secteur Al : l'emprise au sol du secteur correspond à celle du bâtiment existant ; aucune extension ou annexe n'est autorisée à l'exception d'un local technique inférieur à 30m².

♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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

- 7 mètres pour les maisons d'habitation autorisées,
- 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation,
- 3.5 mètres pour les annexes à l'habitation non accolées
- 10 mètres pour le secteur Af
- dans le secteur Al, la hauteur du bâtiment doit rester inchangée à l'exception du local technique dont la hauteur maxi devra être 3.0m

Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les éléments fonctionnels liés à l'activité agricole (silos…), pour les cheminées, les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

La hauteur totale des antennes de téléphonie mobile devra être au plus égale à 19m.

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

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

♦ Secteur Af :

Les éléments de façade et/ou de toiture en bac acier (ou assimilé) devront être de teinte grise ou marron/beige pour le bardage mural. Tout autre matériau utilisé en façade et destiné à être recouvert sera soit enduit par un crépi de teinte grise ou beige,

soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité afin de laisser le bois griser naturellement.

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

Ces constructions sont repérées sur le document graphique. Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal ou romane, à l'exception des toitures existantes, qu'elles soient en tuile plate, en tuile mécanique ou en ardoises, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre sauf pour les vérandas.

Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

✓ Façades : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée.

Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages ou les baies vitrées en rez-de-chaussée qui peuvent être carrées. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en parfaite intégration avec l'environnement, les couleurs vives sont interdites. Les volets roulants sont interdits sauf s'ils sont intégrés à la façade et donc non visibles de l'extérieur. Les portes de garage seront en parfaite intégration avec l'environnement, sans oculus, les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps…).

♦ CHANGEMENTS DE DESTINATION REPERES AU DOCUMENT GRAPHIQUE :

Les changements de destination repérés au document graphique devront, respecter au plus près l'architecture traditionnelle du bâtiment existant, tant dans leur volume que dans les proportions, la couverture, les teintes, les matériaux… En particulier, toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages particuliers) sera conservée et restaurée. Les extensions ou modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES AUTRES CONSTRUCTIONS :

• **CONSTRUCTIONS NOUVELLES** :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Le bardage bois est autorisé.

• **ANNEXES BATIES** :

✓ Cas général : Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les toits terrasse sont autorisés. Les annexes bâties de moins de 15m² ne sont pas assujetties aux règles précédentes.

✓ Secteur Al : non réglementé

• **BATIMENTS DEXPLOITATION AGRICOLE** :

Les éléments de façade et/ou de toiture en bac acier (ou assimilé) devront être de teinte grise ou marron/beige pour le bardage mural. Tout autre matériau utilisé en façade et destiné à être recouvert sera soit enduit par un crépi de teinte grise ou beige, soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité afin de laisser le bois griser naturellement.

• **CLOTURES** :

✓ Hors zone inondable : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées

✓ Dans la zone inondable, les clôtures nouvelles seront constituées soit d'éléments rabattables en cas de crue, soit de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

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

✓ Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; les capteurs solaires au sol et en façade sont interdits,

✓ Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ; les capteurs solaires sont interdits en façade et autorisés au sol à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m),

✓ Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires en toiture sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole,

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 6m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

✓ Secteur Af :

→ Capteurs solaires : Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ; les capteurs solaires au sol et en façade sont interdits.

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

✓ Secteur Al : non réglementé

ARTICLE A 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

✓ Cas général : non réglementé

✓ Secteur Al : les places de stationnement devront être perméables ; la voirie de distribution du stationnement sera également perméable à l'exception du traitement ponctuel de points durs qui pourront être traités en dalles béton ou autre revêtement de résistance similaire

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER:

✓ Cas général : non réglementé

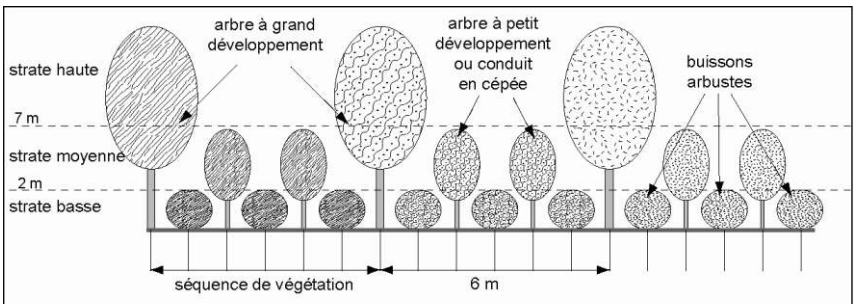
✓ Secteur Al : Les aménagements paysagers devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

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

Dans le secteur Af les espaces boisés classés à créer doivent être conformes aux dispositions de l'OAP concernant ce secteur.

Ailleurs, les espaces boisés classés linéaires à créer devront avoir une largeur minimale de 5 mètres ; ils seront constitués des 3 strates pour une intégration paysagère optimale: arbres de haut-jet, arbustes et/ou arbres de cépée, buissons selon le schéma suivant :



EXEMPLE DE STRUCTURE D'UNE HAIE HAUTE A TROIS STRATES

Les essences choisies seront obligatoirement locales ; les espèces suivantes, présentes dans les haies qui encadrent le parc du château, seront utilisées :

- <u>arbres de haut-jet</u> : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Chêne pédonculé (Quercus robur) ; Frêne commun (Fraxinus excelsior) ; Merisier (Prunus avium)
- <u>arbustes et/ou arbres de cépée</u> : Erable champêtre (Acer campestre) ; Noisetier (Corylus avellana) ; Laurier sauce (Laurus nobilis) ; Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
- <u>buissons</u> : Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea); Viorne tin (Viburnum tinus) ; Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) ; Prunellier (Prunus spinosa) ; Troène (Ligustrum vulgare).

Les plantations seront réalisées sur un rang dans le secteur Af dans une bande de 5m de largeur conformément à l'emplacement réservé à cet effet, et entretenues par les services municipaux.

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

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

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

✓ Secteur Al : Il est admis une aire de stationnement de 100 places max

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

ARTICLE A 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

♦ LIAISONS DOUCES :

✓ Secteur Al : Un système de liaisons douces devra permettre de relier le parking à la ferme de Villefranche ainsi que stipulé dans l'OAP.

✓ Autres secteurs : Sans objet

ARTICLE A 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

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

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

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

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Non réglementé

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

Non réglementé

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Sept secteurs ont été distingués :

- le secteur Nco, correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le milieu naturel,
- le secteur Ncol, visant à rendre possible la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans le secteur Nco,
- le secteur Nf correspond à l'ancien centre d'enfouissement technique de Flamans,
- le secteur Nfp correspond à l'enveloppe du projet de ferme photovoltaïque,
- le secteur Nl correspond au futur complexe sportif de Nicaise,
- le secteur N correspond au reste de la zone naturelle

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

ARTICLE N 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement		x
	Hébergement		x
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x

publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs	Secteur Nl	x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

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

♦ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

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

- Les changements de destination pour la création de logements
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception du secteur Ncol,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- Les panneaux photovoltaïques en façade du bâti
- la destruction ou la dégradation des haies et alignements identifiés au document graphique au titre de l'article L151.23
- la destruction ou la remise en culture des espaces boisés identifiés au document graphique

♦ CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

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

◆ secteur Nco :

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale

◆ secteur Ncol :

— Les affouillements à condition qu'ils soient destinés à la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales émanant du secteur limitrophe Al

- secteur Nf :
  - Les constructions y compris les installations classées à condition qu'elles soient destinées au suivi et à la gestion des déchets issus de l'ancien centre d'enfouissement technique de Flamans (station d'épuration, local technique, torchères…)

- secteur Nfp :
  - Les constructions y compris les installations classées à condition qu'elles soient destinées :
    - au suivi et à la gestion des déchets issus de l'ancien centre d'enfouissement technique de Flamans (station d'épuration, local technique, torchères…),
    - à l'installation d'équipement d'intérêt collectif nécessaire au fonctionnement du service public et d'une unité de production d'énergie renouvelable
- secteur Nl :
  - La construction de locaux sanitaires ou techniques liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs à condition qu'ils n'excèdent pas 150 m² d'emprise au sol au total
  - Les aires et terrains de jeux et de sport ouverts au public
  - Les aires de stationnement ouvertes au public
- secteur N :
  - Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ne seront autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
  - Le stationnement isolé des caravanes
  - La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine…) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient construites à une distance maximale de 25 m du bâti principal, et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²
  - L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants ; il ne pourra être admis qu'une seule possibilité d'extension à partir de la date d'approbation du PLU tel qu'il a été approuvé en 2019.

— Les capteurs solaires au sol sont :

× autorisés dans les jardins d'accompagnement des habitations existantes à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m),

× autorisés, en dehors des jardins d'accompagnement des habitations existantes, s'il s'agit d'installations agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie

◆ Dans tout secteur :

— les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation,
— les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules
— les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics

♦ REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE INONDABLE :

Dans l'enveloppe de la zone inondable de la CIZI, repérée sur le document graphique selon la légende, **sont interdits** :

- zones d'aléa fort (couleur bleu foncé sur la CIZI) : les constructions nouvelles sont interdites
- zones d'aléa faible à moyen (couleur bleu clair sur la CIZI) : toutes constructions nouvelles autres que celles énumérées dans l'article N2 sont interdites
- sous-sols et remblais : sont interdits en zone inondable, quel que soit l'aléa

L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface inférieure à 200 m² et qui ont une forme presque carrée (longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur.

Dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la CIZI : **sont autorisées** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées :

- ✓ autoroute A62 : 100 m de l'axe de la voie la plus proche pour toute construction ou installation, hormis les réseaux publics et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- ✓ Autres voies : 6m des limites d'emprise des voies et chemins ouverts à la circulation automobile

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

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

♦ RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

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

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

Non réglementé

♦ EMPRISE AU SOL :

✓ Secteur Nl: L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 100 m².

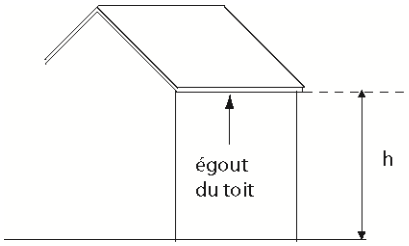
✓ Secteur N : L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes, ne peut excéder 50 m².

✓ Autres secteurs : Non réglementé.

♦ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

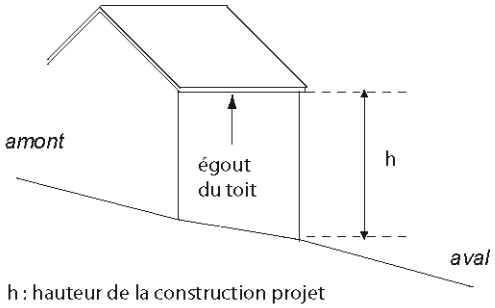
La hauteur maximale des constructions à la limite haute de la sablière ou de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à :

- hors secteur Nl : 7 mètres pour les constructions autorisées hors annexes, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est 3.5 m,
- Secteur Nl : 4 mètres.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 5 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.



h : hauteur de la construction projet

Terrain plat



h : hauteur de la construction projet

Terrain en pente

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

♦ PRINCIPES GENERAUX :

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

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

♦ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES AUTRES CONSTRUCTIONS :

• **FACADES** :

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

• **TOITURES** :

Non réglementé

• **ANNEXES BATIES** :

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

• **CLOTURES** :

✓ Hors zone inondable : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées

✓ Dans la zone inondable, les clôtures nouvelles seront constituées soit d'éléments rabattables en cas de crue, soit de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.

• **ENERGIE RENOUVELABLE** :

✓ **Secteur Nfp**

→ Capteurs solaires : les capteurs solaires au sol sont autorisés dans le cadre d'une unité de production d'énergie renouvelable

✓ **Secteur Nf**

→ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison

✓ Au sol: les capteurs solaires sont interdits

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

✓ **Autres secteurs**

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

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% de chaque pan de toiture, sauf pour les toitures de moins de 85m² : dans ce cas, la surface des capteurs solaires devra être inférieure à 25m² et à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale

✓ Au sol: les capteurs solaires sont :

× autorisés dans les jardins d'accompagnement des habitations existantes à condition que leur hauteur soit inférieure à 1.8m et que leur surface totale n'excède pas 8m² (soit 4 panneaux de 1.70m x 1.20m),

× autorisés, en dehors des jardins d'accompagnement des habitations existantes, s'il s'agit d'installations agrivoltaïques au sens de l'article L314-36 du code de l'énergie

✓ En façade : les capteurs solaires sont interdits

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

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

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

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

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

♦ PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Non réglementé

♦ AMENAGEMENT PAYSAGER:

✓ **Secteur Ncol :** le bassin de rétention devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

✓ **Autres secteurs** : Non réglementé

♦ ESPACES BOISES CLASSES :

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

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

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

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

ARTICLE N 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

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

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

♦ LIAISONS DOUCES :

Sans objet

ARTICLE N 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ EAU POTABLE :

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

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

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

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

♦ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

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

♦ RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :

Non réglementé

♦ ECLAIRAGE PUBLIC :

Non réglementé

ANNEXE : LEXIQUE

Exploitation agricole

Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.
Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes

Exploitation forestière

Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière

Logement

Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs

Hébergement

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.
Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce de détail

Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros

Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial

Cinéma

Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacle

Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public

Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Industrie

Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau

Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande.

Maison de ville

Une maison de ville, ou maison mitoyenne, est un type de maison, en général de plan rectangulaire, qui présente une façade sur rue, parfois une autre façade sur cour ou sur jardin, et qui partage un ou plusieurs murs mitoyens avec les maisons voisines.

Immeuble collectif

Selon la définition de l'INSEE, un immeuble collectif est un bâtiment qui comprend au moins deux logements. Certains bâtiments comportent plusieurs cages d'escalier. Au recensement, par convention, chaque cage détermine un immeuble.