P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

PINS-JUSTARET

5 – REGLEMENT

5.1- PIECES ECRITES

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
27 juin 2019	12 novembre 2019	13 décembre 2019	25 février 2020

Atelier d'**A**ménagement et d'**U**rbanisme
34 bis chemin du Chapitre – 31100 TOULOUSE
Tél : 05.34.60.96.96 – Fax : 05.34.60.96.81 - Courriel : 2au@2au.fr

Lexique 2
Dispositions générales 7
zone UA 13
zone UB 25
zone UE 35
zone UX 41
zone AU 50
zone AUX 58
zones AU0 / AUX0 / AUG0 66
zone N 68
zone A 76
Annexes réglementaires 84

LEXIQUE

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

Accès et bande d'accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil, le passage sera considéré comme une voie.

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

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

Annexe :
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut pas être accolée à la construction principale.

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

Bâtiment :
Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

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

Débord de Toiture :
Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements. Les débords de toiture de moins de 60 cm ne sont pas pris en compte pour les règles d'implantation des constructions.

Destinations et sous-destinations :
Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ».

Emprise au sol :
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Les piscines non couvertes et les annexes de moins de 20 m² ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60 cm.

Espace vert de pleine terre :
Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre. Les stationnements ne sont pas compris dans les espaces de pleine terre.
Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

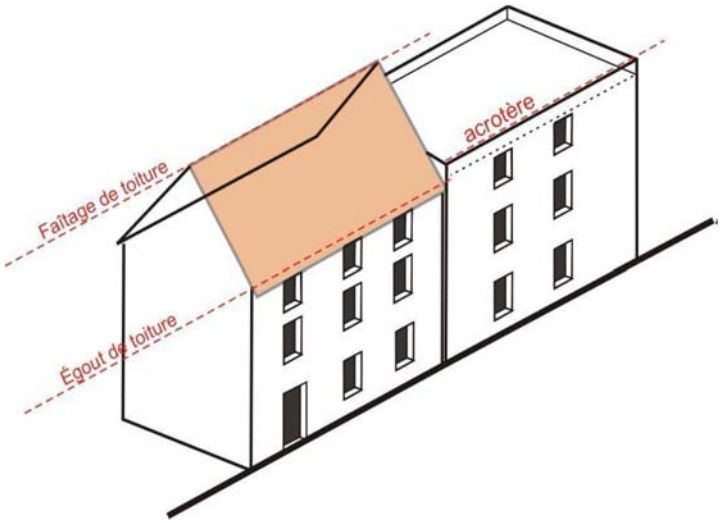
Exhaussement (remblais) :
Un exhaussement est un apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

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

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

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

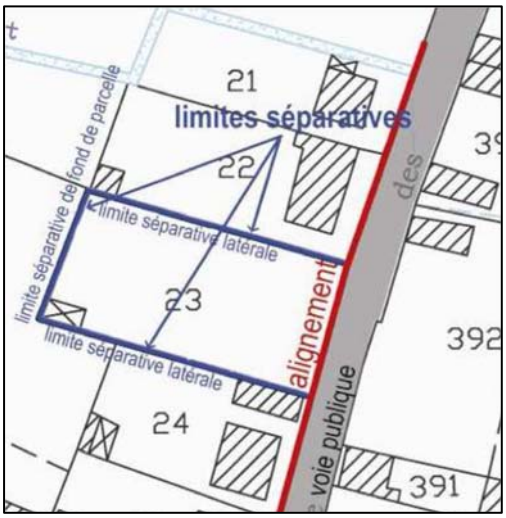
Hauteur :
La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.
Pour les bâtiments, elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de la toiture ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (cf. schéma ci-après).
Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.



Installations techniques :
Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc..).
Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au Plan Local d'Urbanisme de la même manière que les bâtiments.

Limite d'emprise publique :
La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public.

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



Marges de recul :
Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques signifient que les constructions doivent être implantées en recul, le plus souvent par rapport à une voie. Il s'agit de l'expression graphique d'une règle d'implantation des nouvelles constructions sur un terrain. Elle n'empêche pas l'entretien ou la rénovation des constructions existantes dans ces marges.

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou partie de construction, y compris souterraine, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Il en est de même pour les extensions ou les surélévations de bâtiments existants.
Toutefois, sont autorisés dans les marges de recul :

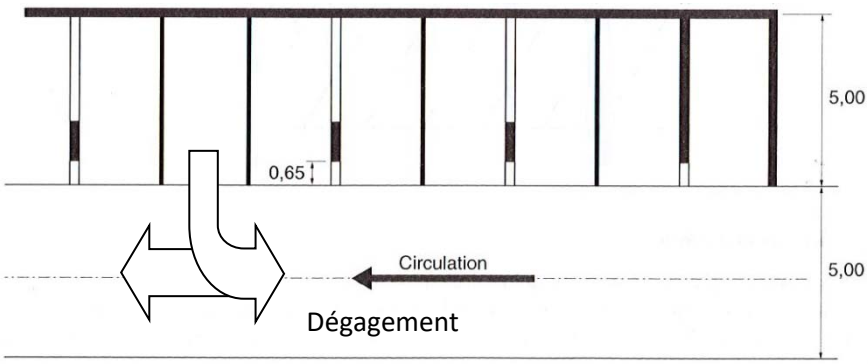
- Les éléments de construction tels que balcons, auvents, avancées de toiture, éléments architecturaux
- Les piscines et les abris de jardin
- Les clôtures
- Les équipements techniques liés aux différents réseaux
- Les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments existants

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

Sol naturel (ou terrain naturel) :
Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Stationnement :
Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.
Toute place doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre place de stationnement.
Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
  - Dégagement : 5 mètres



- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
  - Angle par rapport à la voie : 45°
  - Longueur : 5 mètres
  - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
  - Dégagement : 4 mètres

- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
  - Longueur : 5,50 mètres
  - Largeur : 2 mètres
  - Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

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

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

Unité foncière :
Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.
Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont appelées « limites séparatives ».

Voie :
Est considérée comme une voie, un aménagement privé ou public, qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et / ou destinées à la construction et dont le nombre excède 2 logements.

Voie et emprise publique :
Toutes les voies publiques et/ou ouvertes à la circulation publique et toutes les emprises publiques. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Le Règlement National de l'Urbanisme :
Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

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

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

③ L'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 pris en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

3-1 LES ZONES URBAINES :

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

- **La zone UA**, correspondant au centre-ville. Elle comprend le **secteur UAa**
- **La zone UB**, correspondant à la zone d'extension du centre-ville
- **La zone UE**, correspondant à une zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- **La zone UX,** correspondant aux zones d'activités économiques

3-2 LES ZONES A URBANISER :

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

- **La zone AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat.
- **La zone AUX**, correspondant à une zone d'urbanisation à vocation d'activités économiques
- **La zone AU0**, correspondant à une zone d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme

- **La zone AUX0**, correspondant à une zone d'urbanisation à long terme à vocation d'activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme

- **La zone AUG0**, correspondant à une zone d'urbanisation à long terme destinée à l'opération de renouvellement urbain de l'ilot gare. L'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme

3-3 LES ZONES NATURELLES :

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

3-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par **la lettre A**. Elle comprend le **secteur A1**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc…) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

ARTICLE 8 – INTEGRATION DES ELEMENTS EN SAILLIE OU EN RETRAIT DES FAÇADES

Les saillies et les retraits en façade sont admis :

- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes et ce, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux règles définies par le présent règlement
- pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain dans les limites suivantes :
  - les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 0,60 mètre
  - les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre
  - les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 mètres
  - les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre
  - les balcons, les oriels, les éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1,20 mètre

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

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

9.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2013.

9.2 -LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Fixés par arrêté préfectoral du 31 juillet 2014, ils sont soumis à des prescriptions acoustiques définies en application de la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de ses décrets d'application (n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995) ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements scolaires et du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ces dispositions sont reprises dans les annexes. La zone d'influence de ces axes est reportée sur des documents graphiques annexés au Plan Local d'Urbanisme.

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

La commune de Pins-Justaret est soumise au Plan de Prévention des Risque Naturels d'Inondation et de Mouvements de Terrain approuvé le 3 décembre 2003.

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

Les Plans de Prévention des Risques définissent notamment :

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

9.4 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.
Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

9-5 – LES ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

9.6 – LES SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

9.7 – LES CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2013.

9.8 – LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones U et AU conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2013.

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

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

9.10 – LES TRAVAUX SUR UN BATIMENT EXISTANT

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

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

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

ZONE UA

Rappel :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions destinées à l'artisanat à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne soient pas nuisibles pour l'environnement et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Salles de cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Industrie	X	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts		A condition que la surface destinée au stockage ne dépasse pas 50 m²
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition		

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

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

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

Les opérations d'ensemble de 12 lots ou logements ou plus ou de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher totale doivent comporter au moins 30% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ou en accession. Ces 30% de logements sociaux doivent représenter au moins 20% de la Surface de Plancher totale de l'opération.

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

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

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

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

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

1. Règles générales :

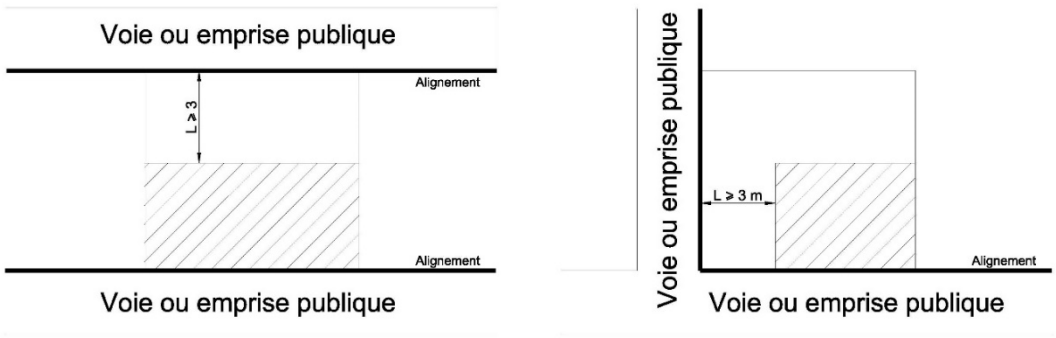
- **Dans la zone UA :**

La façade des constructions et installations doit être implantée à l'alignement :

- des marges de recul (recul de deux mètres) portées sur les pièces graphiques, le cas échéant
- des voies et emprises publiques, existantes ou à créer

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Possibilité de s'implanter sur un seul des alignements



Lorsqu'une construction ou un mur monumental occupe déjà l'alignement, les constructions et installations peuvent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

- **Dans le secteur UAa :**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres :

- des marges de recul portées sur les pièces graphiques, le cas échéant
- des voies et emprises publiques, existantes ou à créer

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Règles générales :

- **Dans la zone UA :**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies

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

La longueur cumulée des constructions sur chaque limite séparative ne doit pas dépasser 25 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

- **Dans le secteur UAa :**

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

L'implantation en limite séparative est admise :

- Pour les constructions s'implantant sur des unités foncières existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dont la largeur, mesurée au niveau de l'alignement entre les deux limites séparatives aboutissant aux voies, est inférieure à 12 mètres
- Pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative au faitage ne dépasse pas 3,50 mètres. La longueur cumulée des constructions sur chaque limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

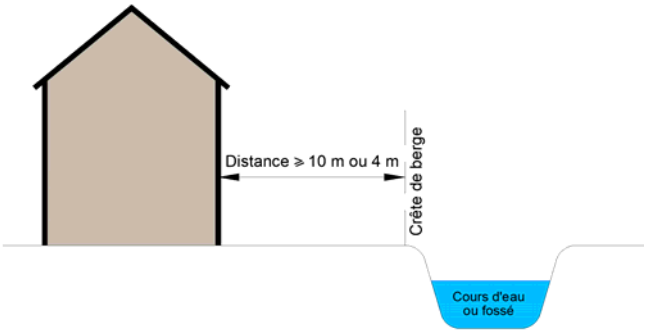
3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines.

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

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Dans la zone UA :**

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 8 mètres.

- **Dans le secteur UAa :**

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

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

- **Dans la zone UA :**

Non réglementé.

- **Dans le secteur UAa :**

Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, l'emprise au sol de la construction initiale peut être acceptée.

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

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

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

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

2.2.1 - ASPECT GENERAL

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

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

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

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

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

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

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

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant et que leur surface ne dépasse pas 40% de la surface totale de la toiture. Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

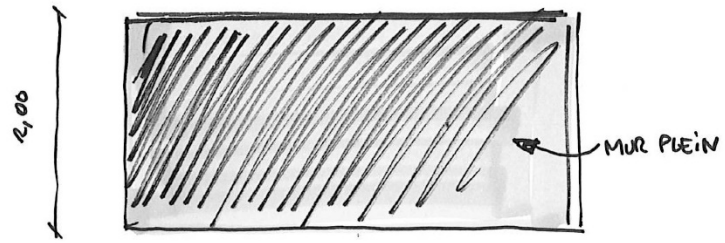
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.3 - CLOTURES

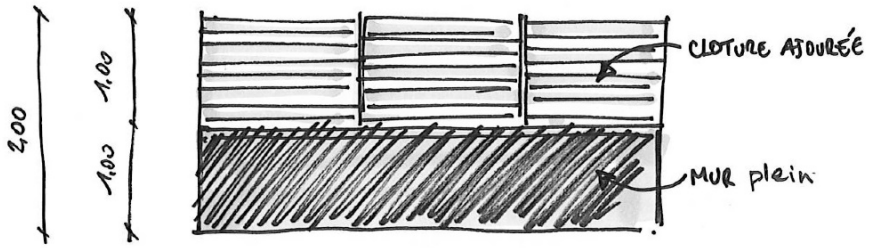
- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles doivent être constituées :

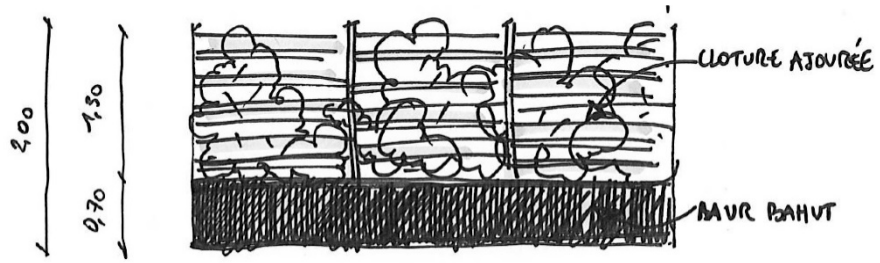
- soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines



- soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre



– soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



– soit d'une une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

o Clôtures sur limites séparatives :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

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

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :
Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur et, notamment, les exigences de la norme ISO 50001.

o Gestion des eaux pluviales :
Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

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

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

Dans la zone UA, 10 % au moins de la superficie totale de chaque unité foncière doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Dans le secteur UAa, 20 % au moins de la superficie totale de chaque unité foncière doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 12 mètres.

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

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

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

- **ARTICLE UA-2.4 – STATIONNEMENT**

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

Destinations	Sous-destinations	UA	UAa
Habitation	Logement	Minimum 1 place / logt	1 place / 80 m² SP Minimum 2 places / logt Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	0,5 place / chambre	0,5 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m² SP	1 place / 40 m² SP
	Restauration	1 place / 10 m² de salle de restaurant	1 place / 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros	1 place / 100 m² SP	1 place / 100 m² SP
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place / 40 m² SP	1 place / 40 m² SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	1 place / chambre
	Salles de cinéma	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	1 place / 50 m² SP	1 place / 50 m² SP
	Bureaux	1 place / 40 m² SP	1 place / 40 m² SP
	Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation	

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas applicables au changement de destination des constructions déjà existantes n'ayant pas pour effet de modifier la surface de plancher.

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

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

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

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

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation.
Toutefois, en application des articles L.151-33 et R- 431.26 du Code de l'Urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 500 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

ARTICLE UA-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

3.1.1 - ACCES

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

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

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande d'accès dessert 1 lot ou logement, sa largeur minimale doit être de 4 mètres.
Si la bande d'accès dessert de 2 à 3 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 5 mètres.
Si la bande d'accès dessert plus de 3 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 3.1.3.

3.1.3 - VOIRIE

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

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

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

Voies desservant 1 lot ou logement :
- Largeur de chaussée : 4 mètres minimum

Voies desservant de 2 à 3 lots ou logements :
- Largeur de chaussée : 5 mètres minimum

Voies desservant plus de 3 lots ou logements :
- Voies à un seul sens de circulation (emprise minimale : 7,5 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 3,5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

- Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 9 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

Les voies publiques ou privées desservant plus de 3 lots ou logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

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

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

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

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

3.2.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

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

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Se reporter à l'annexe 4 « Assainissement pluvial ».

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

Dans les autres opérations d'ensemble ou si impossibilité technique, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ZONE UB

Rappel :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Constructions destinées à l'artisanat à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne soient pas nuisibles pour l'environnement et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Salles de cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Industrie	X	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts		A condition que la surface destinée au stockage ne dépasse pas 50 m²
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition		

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

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

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

Les opérations d'ensemble de 12 lots ou logements ou plus ou de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher totale doivent comporter au moins 30% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ou en accession. Ces 30% de logements sociaux doivent représenter au moins 20% de la Surface de Plancher totale de l'opération.

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

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

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

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

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

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

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

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative au faitage ne dépasse pas 3,50 mètres. La longueur cumulée des constructions sur chaque limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

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

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

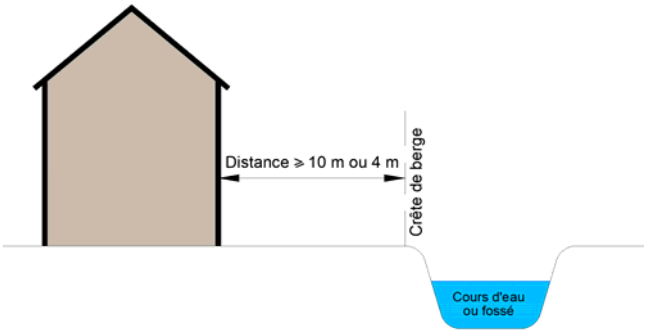
3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines.

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

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de celle-ci.

Pour les unités foncières bâties avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dont la superficie est inférieure à 500m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, l'emprise au sol de la construction initiale peut être acceptée.

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

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

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

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

2.2.1 - ASPECT GENERAL

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

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

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

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

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

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

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

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés.

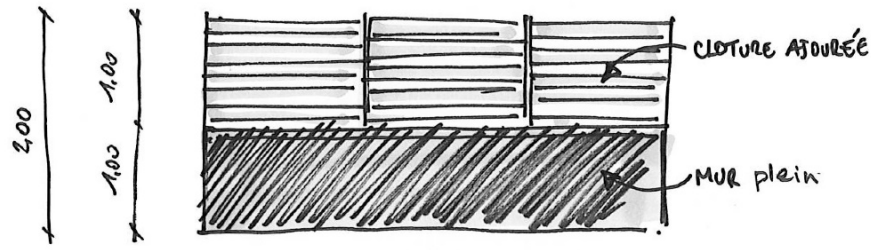
Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc.…) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %,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

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

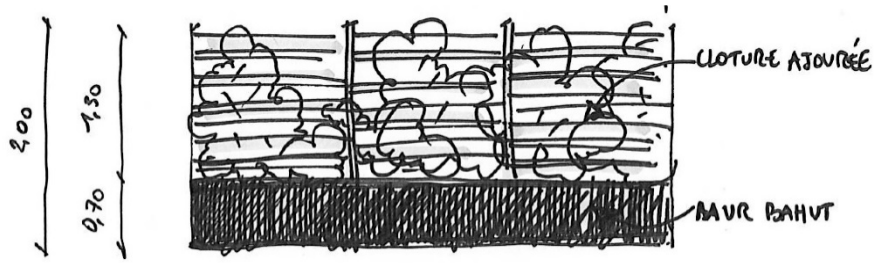
2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre



- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



– soit d'une une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

o Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

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

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur et, notamment, les exigences de la norme ISO 50001.

o Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

o Eclairage public :

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

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

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 12 mètres.

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

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

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

- **ARTICLE UB-2.4 – STATIONNEMENT**

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

Destinations	Sous-destinations	UB
Habitation	Logement	1 place / 80 m² SP Minimum 2 places / logt Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	0,5 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m² SP
	Restauration	1 place / 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros	1 place / 100 m² SP
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place / 40 m² SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre
	Salles de cinéma	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	1 place / 50 m² SP
	Bureaux	1 place / 40 m² SP
	Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

ARTICLE UB-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

3.1.1 - ACCES

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

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

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande d'accès dessert 1 lot ou logement, sa largeur minimale doit être de 4 mètres.
Si la bande d'accès dessert de 2 à 3 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 5 mètres.
Si la bande d'accès dessert plus de 3 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 3.1.3.

3.1.3 - VOIRIE

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

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

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

Voies desservant 1 lot ou logement :

- Largeur de chaussée : 4 mètres minimum

Voies desservant de 2 à 3 lots ou logements :

- Largeur de chaussée : 5 mètres minimum

Voies desservant plus de 3 lots ou logements :

- Voies à un seul sens de circulation (emprise minimale : 7,5 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 3,5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

- Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 9 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

Les voies publiques ou privées desservant plus de 3 lots ou logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

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

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

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

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

3.2.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Assainissement pluvial ».

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

Dans les autres opérations d'ensemble ou si impossibilité technique, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ZONE UE

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

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

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		

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

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

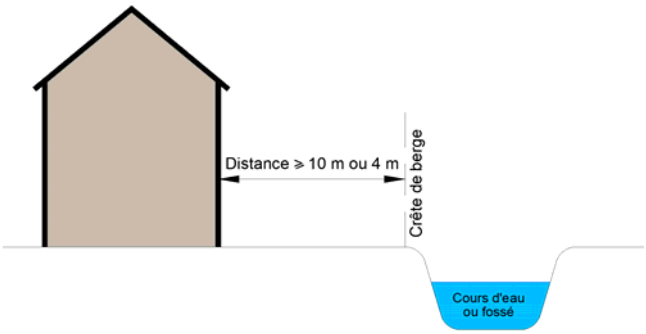
Non réglementé.

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

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

2.2.1 - ASPECT GENERAL

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

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

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

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

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

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

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

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

2.2.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur et, notamment, les exigences de la norme ISO 50001.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

- Eclairage public :

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

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

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 12 mètres.

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

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

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

• ARTICLE UE-2.4 – STATIONNEMENT

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

La création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire.

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

ARTICLE UE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

3.1.1 - ACCES

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

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

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

3.2.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Assainissement pluvial ».

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

Dans les autres opérations d'ensemble ou si impossibilité technique, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ZONE UX

Rappel :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureaux		

	Centres de congrès et d'exposition	X	

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

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°820.

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

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

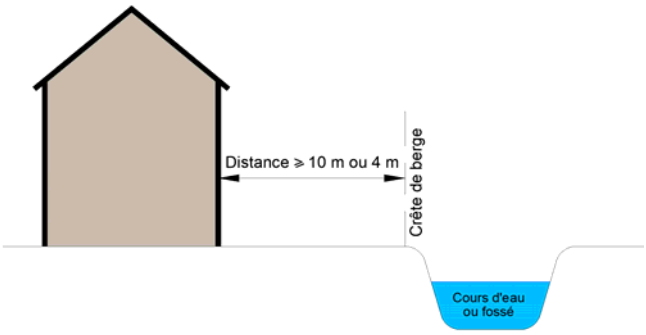
- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

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

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 15 mètres.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, l'emprise au sol de la construction initiale peut être acceptée.

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

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

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

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

2.2.1 - ASPECT GENERAL

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

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

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

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

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

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

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

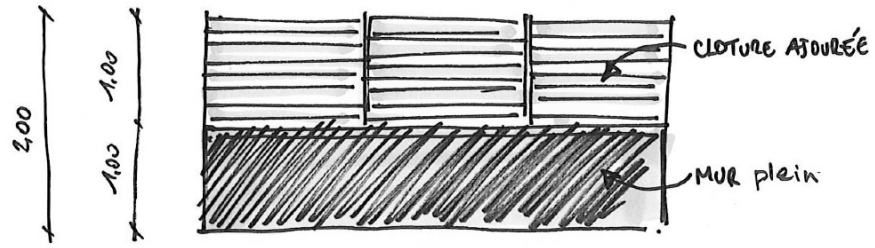
Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

2.2.4 - CLOTURES

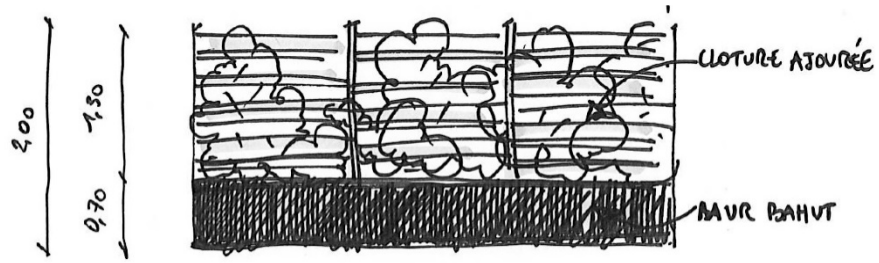
- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre



– soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



– soit d'une une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

o Clôtures sur limites séparatives :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :
Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur et, notamment, les exigences de la norme ISO 50001.

o Gestion des eaux pluviales :
Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

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

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

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

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 12 mètres.

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

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

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

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

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

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

- **ARTICLE UX-2.4 – STATIONNEMENT**

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

Destinations	Sous-destinations	UX
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m² SP
	Restauration	1 place / 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros	1 place / 100 m² SP
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place / 40 m² SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
	Entrepôts	1 place / 50 m² SP
	Bureaux	1 place / 40 m² SP

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

3.1.1 - ACCES

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

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

3.1.2 - VOIRIE

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

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

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

Voies desservant 1 lot ou logement :

- Largeur de chaussée : 4 mètres minimum

Voies desservant de 2 à 3 lots ou logements :

- Largeur de chaussée : 5 mètres minimum

Voies desservant plus de 3 lots ou logements :

- Voies à un seul sens de circulation (emprise minimale : 7,5 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 3,5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum

  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

- Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 9 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 5 mètres minimum
  - Largeur destinée au stationnement et aux plantations : 2,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir : 1,5 mètre minimum

Les voies publiques ou privées desservant plus de 3 lots ou logements doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

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

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

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

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

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

3.2.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Assainissement pluvial ».

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

Dans les autres opérations d'ensemble ou si impossibilité technique, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ZONE AU

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme et que le pétitionnaire démontre qu'elles ne soient pas nuisibles pour l'environnement et le voisinage ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		

	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

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

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

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

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

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

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

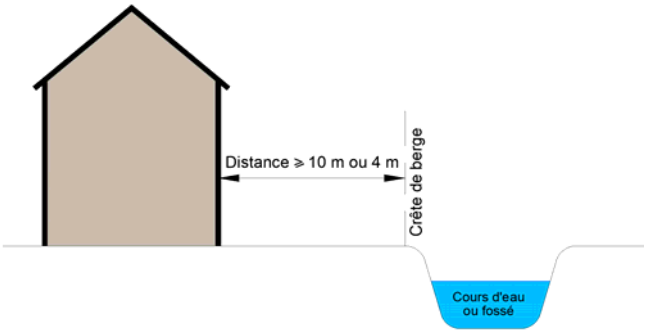
Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

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

2.2.1 - ASPECT GENERAL

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

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

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

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

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

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

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

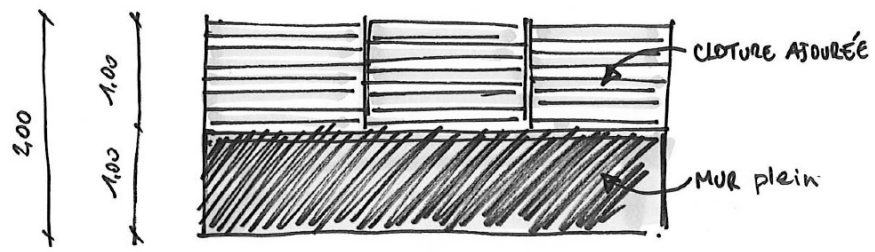
Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

2.2.3 - CLOTURES

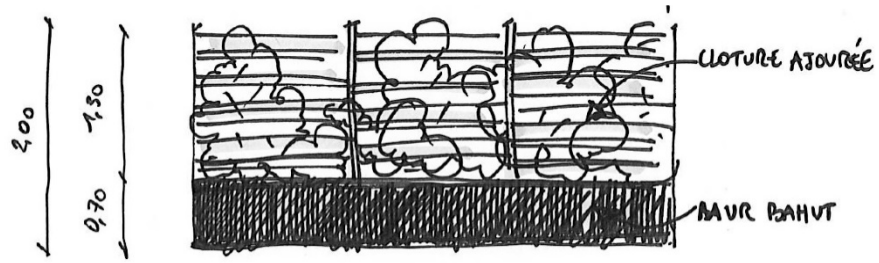
- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre



- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



– soit d'une une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

o Clôtures sur limites séparatives :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :
Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur et, notamment, les exigences de la norme ISO 50001.

o Gestion des eaux pluviales :
Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

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

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

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-2.4 – STATIONNEMENT**

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

Destinations	Sous-destinations	AU
Habitation	Logement	1 place / 80 m² SP Minimum 2 places / logt Maximum 1 place / logt locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
	Hébergement	0,5 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m² SP
	Restauration	1 place / 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros	1 place / 100 m² SP
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place / 40 m² SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre
	Salles de cinéma	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	1 place / 50 m² SP
	Bureaux	1 place / 40 m² SP
	Centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE AU-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

3.1.1 - ACCES

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

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

3.1.2 - VOIRIE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

3.2.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Assainissement pluvial ».

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

Dans les autres opérations d'ensemble ou si impossibilité technique, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ZONE AUX

Rappel :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureaux		

	Centres de congrès et d'exposition	X	

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

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

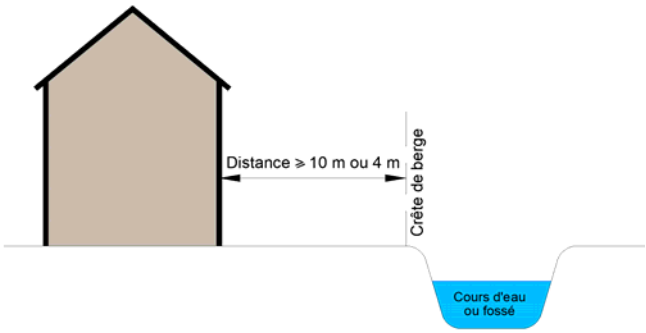
Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

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

2.2.1 - ASPECT GENERAL

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

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

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

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

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

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

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

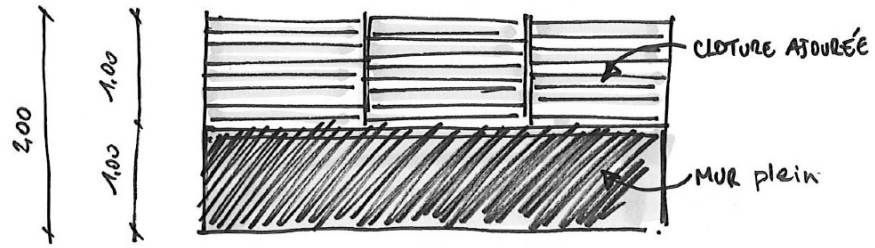
Afin de lutter contre les vecteurs de maladies, il est recommandé de ne pas créer de rétention d'eau au niveau des toitures terrasses (pente minimale de 2 ou 3 %, accès sécurisé permettant le nettoyage, etc.).

2.2.3 - CLOTURES

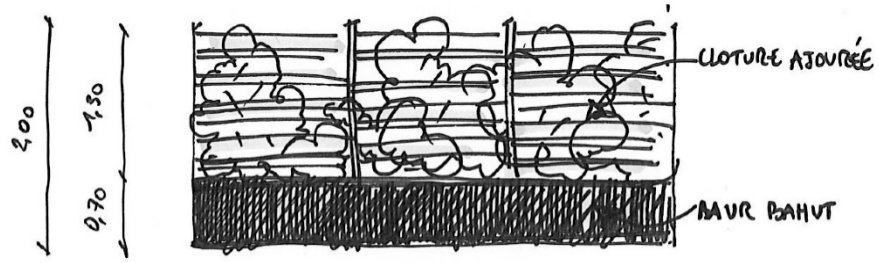
- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre



- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



- soit d'une une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur et, notamment, les exigences de la norme ISO 50001.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

- Eclairage public :

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

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

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 12 mètres.

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

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

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

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

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

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

- **ARTICLE AUX-2.4 – STATIONNEMENT**

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

Destinations	Sous-destinations	AUX
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m² SP
	Restauration	1 place / 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros	1 place / 100 m² SP
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place / 40 m² SP
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Salles de cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Toutes	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	1 place / 50 m² SP
	Bureaux	1 place / 40 m² SP
	Centres de congrès et d'exposition	

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

ARTICLE AUX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE AUX-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

3.1.1 - ACCES

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

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

3.1.2 - VOIRIE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.1.3 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

3.2.1 - EAU

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

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Assainissement pluvial ».

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

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

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

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

ZONES AU0 / AUX0 / AUG0

Rappel :

- **La zone AU0** correspond à une zone d'urbanisation à long terme
- **La zone AUX0** correspond à une zone d'urbanisation à long terme à vocation d'activités économiques
- **La zone AUG0** correspond à une zone d'urbanisation à long terme destinée à l'opération de renouvellement urbain de l'ilot gare

L'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de ces zones seront fixées ultérieurement par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU0/AUX0/AUG0-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE AU0/AUX0/AUG0-1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	

	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

- **ARTICLE AU0/AUX0/AUG0-1.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Usages et affectations des sols	Interdits	Soumis à des conditions particulières
Parcs d'attractions ouverts au public, golfs et terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Habitations légères de loisirs	X	
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Carrières et installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Affouillements et exhaussement du sol	X	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

ARTICLE AU0/AUX0/AUG0-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE AU0/AUX0/AUG0-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.

ZONE N

Rappel :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		L'aménagement des constructions existantes quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et qu'il respecte les prescriptions du PPRI. L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m². Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale, que la surface de plancher totale des annexes ne dépasse pas 50 m² et qu'elles respectent les prescriptions du PPRI le cas échéant : o Les abris légers de 20 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur o Les piscines et leur local technique de 10 m² maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	

	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	N	Dans le secteur Nc, les constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la création d'un cimetière
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

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

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

Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°820.

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

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

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

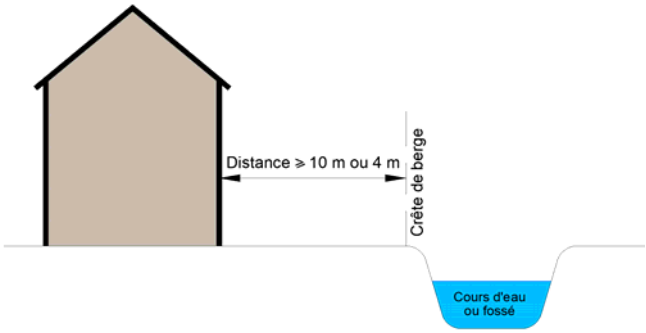
3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines.

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

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, l'emprise au sol de la construction initiale peut être acceptée.

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

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

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

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

2.2.1 - ASPECT GENERAL

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

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

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

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

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

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

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

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés.

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

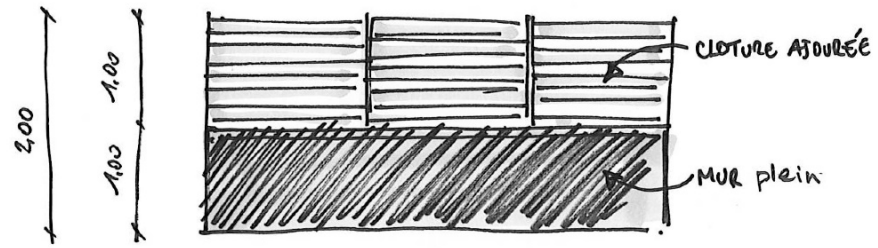
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.3 - CLOTURES

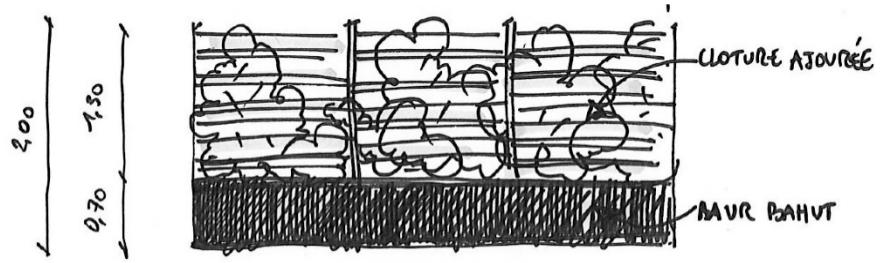
- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles doivent être constituées :

  - soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre



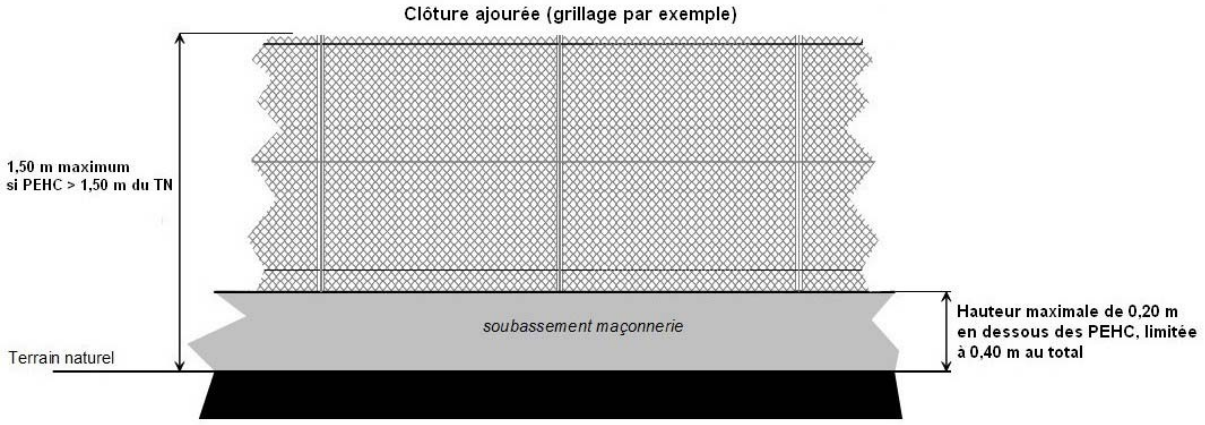
– soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



– soit d'une une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

o Clôtures sur limites séparatives :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

o Clôtures situées dans les zones inondables définies par le PPRI :
Les nouvelles clôtures doivent être transparentes hydrauliquement et ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètres
En cas de dénivelé important, le mur de soutènement ne doit pas dépasser de plus de 40 centimètres le terrain naturel le plus haut.



o Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.
Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils…).

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

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur et, notamment, les exigences de la norme ISO 50001.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

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

Dans la **zone N**, sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

- **ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT**

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

ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

3.1.1 - ACCES

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

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

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

3.1.3 - VOIRIE

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

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

3.2.1 - EAU

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Assainissement pluvial ».

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

ZONE A

Rappel :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Soumises à des conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Dans le secteur A1	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		L'aménagement des constructions existantes quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et qu'il respecte les prescriptions du PPRI. L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante, que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m² et qu'elle respecte les prescriptions du PPRI le cas échéant. Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale, que la surface de plancher totale des annexes ne dépasse pas 50 m² et qu'elles respectent les prescriptions du PPRI le cas échéant : o Les abris légers de 20 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur o Les piscines et leur local technique de 10 m² maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	

	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Salles de cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

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

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

Affouillements et exhaussement du sol		A condition qu'ils soient liés à une opération autorisée et que les affouillements ne dépassent pas 3 mètres de profondeur et les exhaussements 1 mètre de hauteur
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs		A condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

1. Règles générales :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la route départementale n°820.

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

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

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

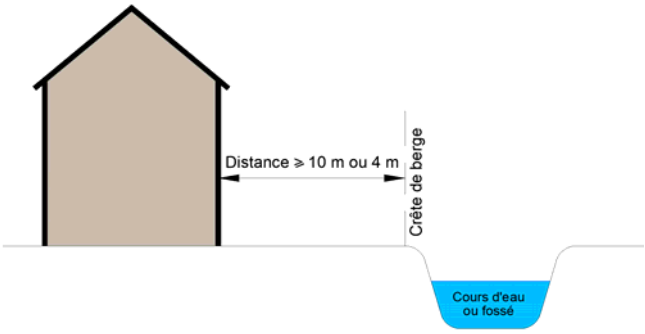
3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² ainsi qu'aux piscines.

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

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ne doit pas dépasser 10 mètres.

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

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, l'emprise au sol de la construction initiale peut être acceptée.

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

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

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

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

2.2.1 - ASPECT GENERAL

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

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

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

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

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.3 - TOITURES

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

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

Elles doivent être en tuiles de surface courbe et en terre cuite. Leur pente ne doit pas excéder 35% à l'exception des toitures particulières existantes. D'autres types de matériaux en fonction de la date de construction ou de l'architecture de l'immeuble sont autorisés.

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

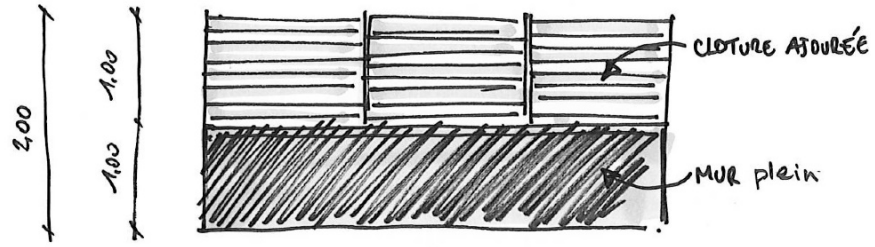
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, aux vérandas ainsi qu'aux pergolas.

2.2.3 - CLOTURES

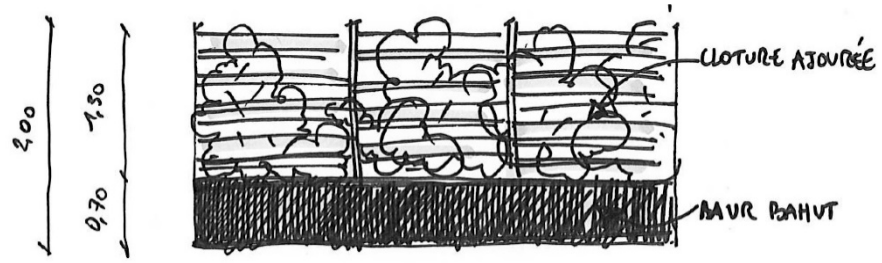
- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre



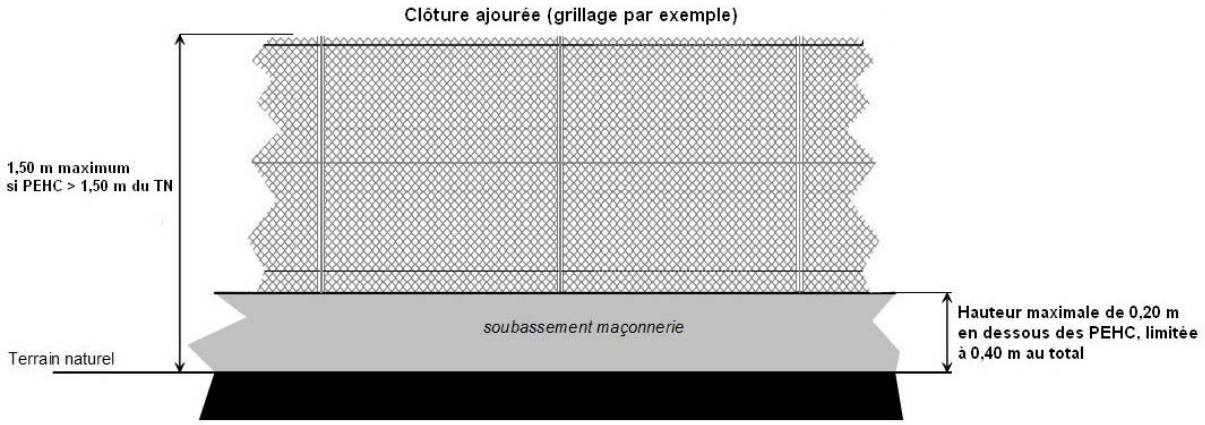
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



- soit d'une une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement

o Clôtures sur limites séparatives :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

o Clôtures situées dans les zones inondables définies par le PPRI :
Les nouvelles clôtures doivent être transparentes hydrauliquement et ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètres
En cas de dénivelé important, le mur de soutènement ne doit pas dépasser de plus de 40 centimètres le terrain naturel le plus haut.



- Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.
Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils…).

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

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique…) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur et, notamment, les exigences de la norme ISO 50001.

- Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage…).

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

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

- **ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT**

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

ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE A-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

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

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

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

3.1.3 - VOIRIE

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

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

3.2.1 - EAU

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :
Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :
Se reporter à l'annexe 4 « Assainissement pluvial ».

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

ANNEXES REGLEMENTAIRES

- **Annexe 1** : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- **Annexe 2** : Charte de l'arbre
- **Annexe 3** : Règlement départemental de défense contre l'incendie
- **Annexe 4** : Assainissement pluvial