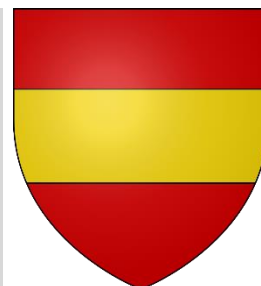


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE BEAUMONT SUR LEZE



P.L.U.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

4 – Partie réglementaire

4.1. Règlement écrit

Elaboration du
P.L.U. :

Arrêtée le
17/10/2018

Approuvée le
30/09/2019

Visa

Date :

Signature :



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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

4.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	13
Zone U.....	14
Zone 2AU.....	25
Zone A.....	26
Zone N.....	33

**TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES**

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Beaumont-sur-Lèze.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Beaumont-sur-Lèze est divisé en quatre zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :
 - o Ua : centre et hameaux anciens,
 - o Ub : extensions du centre et des hameaux anciens,
 - o Uc : secteurs d'habitat récents souvent discontinus du noyau urbain et hameaux historiques,
- La zone à urbaniser « 2AU », qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à long terme.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique. Le zone N est divisée en secteurs :
 - o N : zone naturelle,
 - o Ne : salle des fêtes,
 - o Nco : corridor écologique,
 - o Nzh : zone humide.

ARTICLE 3 : EXTRAIT DE L'ARTICLE R 151-21 DU CU

« 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUE DU REGLEMENT

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

- Des espaces boisés classés,
- Des emplacements réservés (ER),
- Des secteurs de mixité sociale au de l'article L151-15 du code de l'urbanisme,
- Des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,
- Des éléments de paysage à protéger a au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : bâti et végétal,
- Des éléments de paysage à protéger a au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : végétal.

ARTICLE 5 : RAPPEL

1) CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire communal.

2) RISQUES NATURELS

Le territoire de la commune de Beaumont-sur-Lèze est concerné par le périmètre d'étude du PPR du bassin Lèze « amont » approuvé le 20/11/2002, servitudes d'utilité publiques dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces couverts par le PPR, les clôtures seront transparentes hydrauliquement : clôture ajourée (constituées de grillage) de 1,50 m de hauteur totale et pouvant comporter un mur de pied de 0,40 m (hauteur maximale). L'écartement entre poteau ne pourra pas être inférieur à 2,50 m.

3) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions réglementaires de chaque zone, et en zone A et N dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

4) Servitude non aedificandi

A l'intérieur de la bande de servitude non aedificandi de la canalisation DN 800 Muret La Garonne-Autrive, aucune construction, plantation d'arbres ou d'arbustes, édification de clôtures avec des fondation ou stockage ne sont autorisés sauf accord préalable de TEREGA.

5) Contrainte d'urbanisme associées au SUP

Les restrictions d'urbanisme présentées dans le tableau ci-dessous sont à prendre en compte, conformément aux codes de l'urbanisme (article R126-2 et R431-16 et de l'environnement (R555-30 et R555-46) :

Nom de la canalisation	Servitudes d'Utilité publiques (Rayon du Cercle glissant centré sur la canalisation en m)	
	Contraintes associées	
	SUP 1	SUP 2-3
	Effets Létaux du phénomène dangereux majorant	Effets Létaux du phénomène dangereux réduit
	<ul style="list-style-type: none"> • Permis de construire pour tout projet d'extension d'ERP > 100 pers, d'ERP1 neuf > 100 pers ou d'IGH2 subordonnés à la réalisation d'une Analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvée par TEREGA. • Pas d'installation Nucléaire de Base 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'ERP neuf > 100 pers • Pas d'IGH ni d'installation nucléaire de base • Permis de construire pour extension d'un ERP existant > 100 pers subordonné à <ul style="list-style-type: none"> ○ la réalisation d'une Analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvée par TEREGA ○ une étude de résistance du bâti.
DN 800 MURET LA GARONNE-AUTERIVE	390m	5m

Nota : pour le gaz naturel les servitudes SUP 2 et SUP 3 sont confondues.

6) Défense incendie

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

Défense en eau contre l'incendie : Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur.

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

ARTICLE 6 : LEXIQUE

➤ *Lexique national d'urbanisme*

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 peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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 si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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.

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. 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 au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

➤ *Autres définitions*

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée.

Débit de fuite

Le débit de fuite est le débit qui s'évacue de l'ouvrage de rétention.

Surface imperméabilisée :

Les surfaces imperméabilisées sont des surfaces aménagées avec des structures artificielles ne permettant pas l'infiltration des eaux dans le sol mais favorisant le ruissellement en surface.

ARTICLE 7 :

☞ Palette des matériaux

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN



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

➤ *Palette des teintes*

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

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

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

ARTICLE 8 :

☞ Palette des essences végétales

(Source: Arbres et arbustes de Pays, réalisation Arbres et Paysages d'Autan)

Liste des Arbres			
N°	Nom	Nom scientifique	Feuillage
1	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Caducue
2	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	Caducue
3	Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	Caducue
4	Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Marcescent
5	Châtaignier	<i>Castanea saliva</i>	Caducue
6	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Caducue
7	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	Marcescent
8	Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	Persistant
9	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Caducue
10	Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Caducue
11	Figuier	<i>Ficus carica</i>	Caducue
12	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	Caducue
13	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	Caducue
14	Merisier_	<i>Prunus avium</i>	Caducue
15	Micocoulier	<i>Celtis australis</i>	Caducue
16	Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>	Caducue
17	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	Caducue
18	Orme caducue	<i>Ulmus minor</i>	Caducue
19	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	Caducue
20	Pin parasol	<i>Pinus pinea</i>	Persistant
21	Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	Caducue
22	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	Caducue
23	Tilleul des bois	<i>Tilia cordata</i>	Caducue

Liste des Arbustes, Buissonnants, Lianes

N°	Nom	Nom scientifique	Feuillage
1	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	Caducue
2	Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Semi-persistant
3	Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	Persistant
4	Chèvrefeuille	<i>Lonicera periclymenum</i>	Caducue
5	Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	Caducue
6	Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>	Caducue
7	Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Caducue
8	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europæus</i>	Caducue
9	Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	Caducue
10	Genévrier	<i>Juniperus communis</i>	Persistant
11	Laurier noble	<i>Laurus nobilis</i>	Persistant
12	Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>	Persistant
13	Lierre	<i>Hedera helix</i>	Persistant
14	Lilas commun	<i>Syringa vulgaris</i>	Caducue
15	Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus</i>	Persistant
16	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Caducue
17	Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>	Caducue
18	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Caducue
19	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Caducue
20	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Caducue
21	Troène des bois	<i>Ligustrum vulgare</i>	Semi-persistant
22	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Caducue

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone U

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ *TOUS LES SECTEURS :*

- Exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions du PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

⇒ *TOUS LES SECTEURS :*

- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximum,
- Restauration dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximum,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximum,
- Bureaux dans la limite de 200 m² de surface de plancher maximum,

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs, dont mobil-homes,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières,
- Les affouillement et exhaussements de sols.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées est autorisée à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

A.5 Changement de destination

⇒ *SECTEUR UA :*

Le changement de destination des rez-de-chaussée à destination de commerce vers une destination de logement est interdit.

A.6 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les espaces identifiés comme secteurs à programme de logements en mixité sociale sur le document graphique au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations comporteront une part minimale de 50 % de logements locatifs sociaux (LLS).

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée.
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines.

⇒ *SECTEUR UA :*

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées en limite de la voie publique, à l'alignement existant ou avec un même recul que les constructions limitrophes.

Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur recul initial.

Des implantations en retrait de l'alignement pourront être acceptées sur les parcelles d'angles ou si du bâti existe sur la parcelle et qu'il est implanté à l'alignement de l'emprise publique ou de la voie.

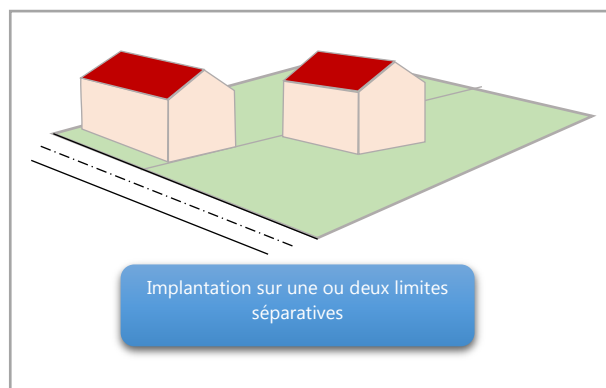
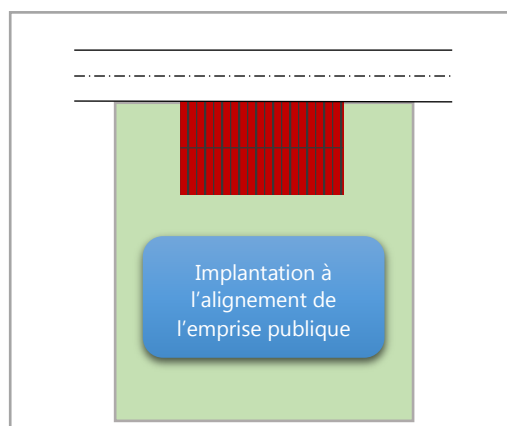
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit s'implanter pour tous ses niveaux sur au moins une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait d'une limite séparative un recul de 3 m minimum doit être respecté.

Les extensions pourront être implantées en prolongement de l'alignement des constructions existantes.

Schémas de principe



⇒ *SECTEUR UB :*

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées :

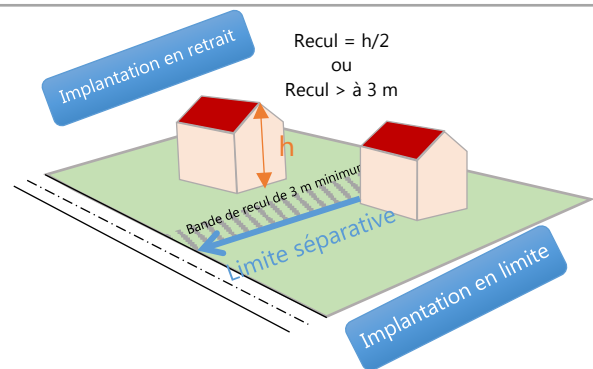
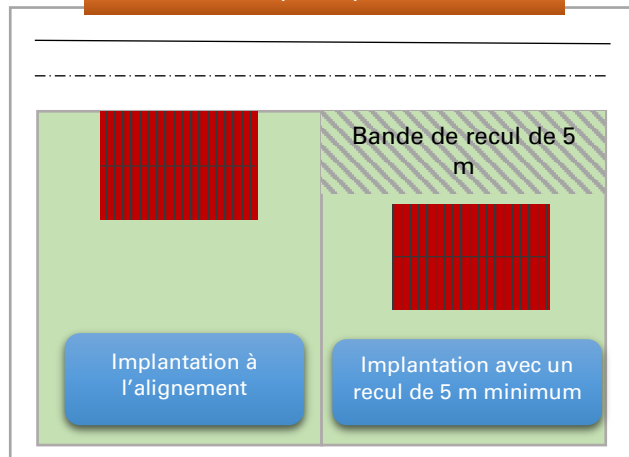
- soit à l'alignement de la limite de la voie publique, à l'alignement existant ou avec un même recul que les constructions limitrophes,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative avec une hauteur sous sablière de 3.5 m maximum,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Schémas de principe secteur Ub



Schémas de principe secteur Uc

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

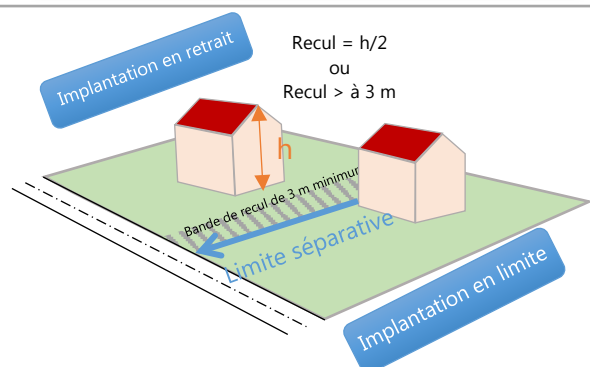
Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative avec une hauteur sous sablière de 3.5 m maximum,

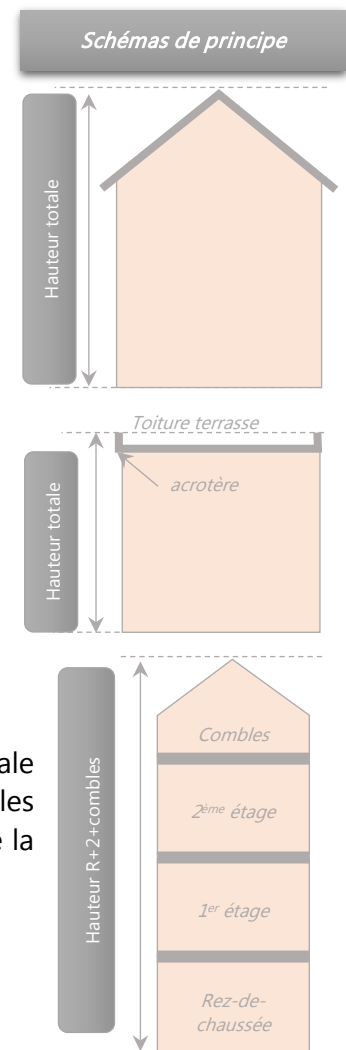


- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : 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. 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 au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



⇒ **SECTEUR UA :**

A compter du niveau du sol en façade sur rue, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder le R+2 + combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles) sans excéder la limite de la hauteur du bâtiment contigu le plus haut.

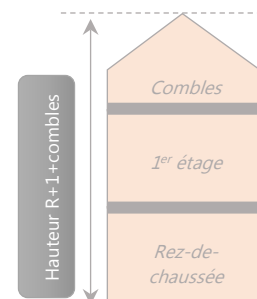
⇒ **SECTEURS UB ET UC :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)

La hauteur maximale des annexes sera de 3,5m de hauteur totale.

Les constructions implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3,5m de hauteur totale.

Si la pente du terrain est forte, des hauteurs supérieures pourront être admises dans un souci d'adaptation au terrain. Les impératifs techniques devront toutefois être justifiés et ne devront pas porter atteinte au caractère de la zone, et à la protection des sites. La hauteur totale ne devra pas dépasser 10,00 mètres.



B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *SECTEURS UA ET UB :*

Non règlementé.

⇒ *SECTEUR UC :*

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les terrasses non couvertes.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Dispositions générales

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

- Toitures :

⇒ *SECTEUR UA :*

Les couleurs des couvertures devront être issues de la « palette des teintes du Midi-Toulousain » (art.7 des dispositions générales).

La pente des toitures se situera entre 30 et 35 %.

Les tuiles devront être courbes.

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

- Façades :

⇒ *TOUS LES SECTEURS :*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m² de surface de plancher seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique. Seuls les

équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.

⇒ *SECTEUR UA :*

Les matériaux devront être issus de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (art.7 des dispositions générales).

- Menuiseries et ouvertures :

⇒ *SECTEUR UA :*

Les couleurs devront être issues de la « palette des teintes du Midi-Toulousain », (art.7 des dispositions générales).

La couleur blanche est autorisée.

- Caractéristiques architecturales des clôtures :

⇒ *TOUS LES SECTEURS :*

Rappel : Dans la zone inondable au titre du PPR Lèze Amont, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée de manière à être transparente hydrauliquement (art.5 des dispositions générales).

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 m. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte dominante que la construction principale.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composée d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

⇒ *SECTEURS UA :*

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 m. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

⇒ *SECTEURS UB ET UC :*

Clôture sur rue :

Les clôtures peuvent être composées :

- D'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées, poteaux nécessaires à

l'installation de portail ou au maintien des systèmes constructifs sont autorisés dans la limite de 1.60 m,

- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,6 m.

Clôture en Limite séparative :

La hauteur des clôtures bâties ne pourra excéder 1,6 mètre.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

⇒ *TOUS LES SECTEURS :*

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

⇒ *SECTEURS UB ET UC :*

Sur chaque unité foncière privative, au moins 50 % des espaces libres devront être traités en jardin planté et enherbé non-imperméabilisé.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

B.3.d Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)

Sans objet.

B.4 Stationnement

⇒ *TOUS LES SECTEURS :*

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

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

⇒ *SECTEUR UB ET UC :*

2 places par logement devront être prévues.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

⇒ *TOUS LES SECTEURS :*

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.b Voiries :

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

Le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront définis de la façon suivante :

Superficie de la parcelle à bâtir¹	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre en m³
Inférieur à 1 000 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 000 et 1 500 m ²	3 l/s	2 x surface imperméabilisée (m ²) / 100
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	20 l/s/ha Soit entre 3 l/s et 20 l/s	2.3 x surface imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieur à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique

C.2.d Autres réseaux

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

¹ Surface cadastrale numérotée faisant l'objet du permis ou de la demande préalable

Zone 2AU

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Toutes les constructions sont interdites exceptées celles mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A.2 Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisées les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement, eau potable, électricité, ...).

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

Zone A

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- La création d'habitation nouvelle non liée à une exploitation agricole,
- Les commerce et les activités de service non liés à une exploitation agricole, excepté les dispositions prévues à l'article A.5,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les constructions et installations au sol nécessaires à la production d'énergie solaire.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition que la surface de plancher totale de l'habitation n'excède pas 200 m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,

- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

A.5 Changement de destination

Sont autorisés les changements de destinations suivants :

- Le changement de destination des constructions existantes liées à une construction principale à usage de logement, vers une activité de commerce et activités de services, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Sans objet.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction devra être implantée à 3,00 m minimum de la limite de l'unité foncière. Les extensions pourront être implantées avec le même recul que l'existant.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Deux constructions non contigües (construction principale et annexes) doivent être séparées d'une distance de 20 mètres maximum.

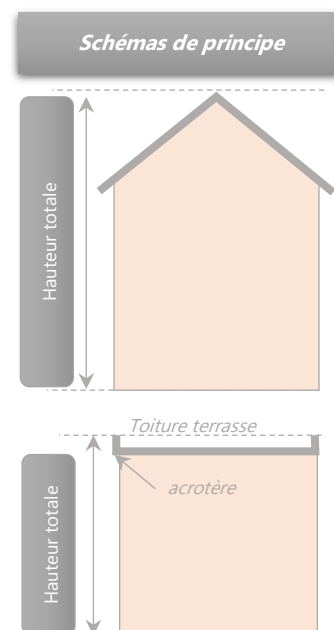
B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : 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. 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 au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur totale maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- 11 mètres pour les constructions agricoles.
- R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) pour les autres constructions.
- 3,50 mètres pour les annexes.



B.1.c Emprise au sol et densité

- Constructions à usage agricole :

Non réglementé.

- Constructions à usage de logement :

Les constructions principales peuvent faire l'objet d'extensions de 50 m² maximum de surface de plancher, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (construction initiale à la date d'approbation du PLU et extensions).

- Annexes à l'habitation :

L'emprise au sol des annexes à l'habitation, hors piscine, n'excèdera pas 50 m².

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Dispositions générales

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

- Caractéristiques architecturales des clôtures :

Rappel : Dans la zone inondable au titre du PPR Lèze Amont, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée de manière à être transparente hydrauliquement (art.5 des dispositions générales).

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Les clôtures sur rue ou en limite séparative avec un autre logement peuvent être composées :

- D'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

Les autres seront composée d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU devront être préservés, valorisés et ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et seront remplacés par des plantations de même nature.

B.4 Stationnement

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

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.b Voiries :

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront définis de la façon suivante :

Superficie de la parcelle à bâtir²	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre m³
Inférieur à 1 000 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 000 et 1 500 m ²	3 l/s	2 x surface imperméabilisée (m ²) / 100
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	20 l/s/ha Soit entre 3 l/s et 20 l/s	2.3 x surface imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieur à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique

C.2.d Autres réseaux

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

² Surface cadastrale numérotée faisant l'objet du permis ou de la demande préalable

Zone N

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- Exploitation agricole,
- Création d'habitation nouvelle,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les constructions et installations au sol nécessaires à la production d'énergie solaire.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *DANS LE SECTEUR N :*

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition que la surface de plancher totale de l'habitation n'excède pas 200 m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ *DANS LES SECTEURS NCO ET NZH :*

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces.

⇒ *DANS LE SECTEUR NE :*

Ne sont autorisées que les constructions nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif, d'équipement public et services publics dans la limite de 500 m² d'emprise au sol supplémentaires à la date d'approbation du PLU.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Sans objet.

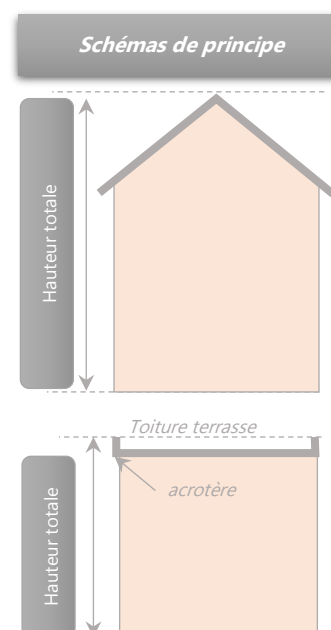
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Toute construction devra être implantée à 3,00 m minimum de la limite de l'unité foncière. Les extensions pourront être implantées avec le même recul que l'existant.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
 - Logement : deux constructions non contiguës (construction principale et annexes) doivent être séparées d'une distance de 20 mètres maximum,
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : 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. 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 au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- 10 mètres pour les équipements d'intérêt collectif, les équipements publics et services publics,
- R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) pour les autres constructions.
- 3,50 mètres pour les annexes.

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *SECTEUR N*

- Constructions à usage de logement :

Les constructions principales peuvent faire l'objet d'extensions de 50 m² maximum de surface de plancher, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (construction initiale à la date d'approbation du PLU et extensions).

- Annexes à l'habitation :

L'emprise au sol des annexes à l'habitation, hors piscine, n'excèdera pas 50 m².

⇒ *DANS LE SECTEUR NE :*

L'emprise au sol des constructions à créer à la date d'approbation du PLU est limitée à 500 m².

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Dispositions générales

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

- Caractéristiques architecturales des clôtures :

Rappel : Dans la zone inondable au titre du PPR Lèze Amont, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée de manière à être transparente hydrauliquement (art.5 des dispositions générales).

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Les clôtures sur rue ou en limite séparative avec un autre logement peuvent être composées :

- D'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

Les autres seront composée d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU ne peuvent être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU devront être préservés, valorisés et ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et seront remplacés par des plantations de même nature.

B.4 Stationnement

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

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

C.1.b Voiries :

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront définis de la façon suivante :

Superficie de la parcelle à bâtir³	Débit de fuite	Volume minimal de rétention à mettre en œuvre m³
Inférieur à 1 000 m ²	Raccordement à un exutoire pluvial	Pas de rétention
Comprise entre 1 000 et 1 500 m ²	3 l/s	2 x surface imperméabilisée (m ²) / 100
Comprise entre 1 500 m ² et 1 ha	20 l/s/ha Soit entre 3 l/s et 20 l/s	2.3 x surface imperméabilisée (m ²) / 100
Supérieur à 1 ha	10 l/s/ha	Etude spécifique

C.2.d Autres réseaux

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

³ Surface cadastrale numérotée faisant l'objet du permis ou de la demande préalable