2

Septembre 2026

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GARDOUCH

Dossier de mise à disposition du public

Pièces du dossier :

2. Règlement écrit

PLU :

Arrêté le :

Approuvé le :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28

contact@paysages-urba.fr

SOMMAIRE

ZONE UA 2
ZONE UB 8
ZONE UE 16
ZONE Uem 22
ZONE UX 29
ZONE 1AU 34
ZONE 2AU 42
ZONE A 45
ZONE N 51

ZONE UA

La zone UA correspond au cœur de village ancien et au secteur de l'écluse, à vocation principale d'habitat de commerces et de services. Elle présente un caractère affirmé et une densité importante. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

En raison du caractère patrimonial de certains secteurs la zone UA, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques seront soumises au visa de /'architecte des bâtiments de France ; les pétitionnaires devront s'inspirer de la Charte Architecturale du Pays Lauragais et de la palette des teintes du SDAP.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de /'Archéologie, de la Connaissance et de la Protection. Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

ARTICLE UA-1 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts, à l'exploitation agricole et forestière

les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2, les installations classées au titre de la protection de l'environnement

Dans la zone d'aléa fort du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, toutes les constructions sont Interdites.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque d'inondation identifiées sur le plan de zonage, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UA-2 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,

les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans la zone d'aléa faible du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles UA-1 et UA-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 50 cm du terrain naturel.

Dans la zone d'aléa moyen du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions el les extensions admises en vertu des dispositions des articles UA-1 et UA-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 1 m du terrain naturel.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque inondation :

les constructions admises en vertu des dispositions des articles UA-1et UA-2 sont autorisées sous réserve que les bâtiments soient implantés dans le sens d'écoulement des eaux ;

les clôtures sont autorisées sous réserve d'être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE UA-3 • ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès aune voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques *de* ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement {Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UA-4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA-5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA-6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Les constructions devront s'implanter :

- à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées

Toutefois des implantations différentes *de* celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- Pour des raisons de sécurité routière.

ARTICLE UA-7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toute construction doit être implantée soit :

- en mitoyenneté ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses), sans pouvoir être inférieure à 3mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m^2 pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRESSURUNEMEMEPROP◆ETE

Non réglementé

ARTICLE UA-9 • EMP◆SE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA·10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur:

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UA·11 • ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle lauragaise.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal ou d'aspect similaire et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées ou toitures terrasses.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture sans saillie.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastels, toute couleur vive étant proscrite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur des clôtures maçonnées sera *de* 1,60 m maximum.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) est interdit.

Dispositions particulières :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction.

Nombre d'emplacements

Pour les habitations : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA-13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (frêne, saule blanc, tilleul, érable champêtre, chêne, peuplier noir, peuplier blanc, cyprès, cornouiller sanguin, fusain, prunellier, sureau noir, aubépine, alisier, cormier, néflier...).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

ARTICLE UA-14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA-15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA-16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONSELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

La zone UB correspond aux premières extensions. Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire édifié généralement en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies, ce sont des secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension du village de Gardouch.

Elle est composée à la fois d'habitats anciens et plus récents, et comporte même des secteurs conçus sous la forme d'opérations d'ensemble.

Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités artisanales non nuisantes dans cette zone.

En raison du caractère patrimonial de certains secteurs de la zone UB, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France ; les pétitionnaires devront s'inspirer de la Charte Architecturale du Pays Lauragais et de la palette des teintes du SDAP.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de /'Archéologie, de la Connaissance et de la Protection. Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

ARTICLE UB1 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,

les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2, les installations classées au titre de la protection de l'environnement

Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont interdits :

les établissements recevant du public relevant de la 1ère et 3eme catégorie,

les immeubles de grande hauteur,

les installations nucléaires de base.

Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans la zone d'aléa fort du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, toutes les constructions sont interdites.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque d'inondation identifiées sur le plan de zonage, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UB2 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,

les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

En cas de réalisation d'un programme de plus de 5 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher, 20% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale {article L123-1-5 16°}

Dans la zone d'aléa faible du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles UB-1 et UB-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 50 cm du terrain naturel.

Dans la zone d'aléa moyen du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles UB-1 et UB-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 1 m du terrain naturel.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque inondation :

- les constructions admises en vertu des dispositions des articles UB-1 et UB-2 sont autorisées sous réserve que les bâtiments soient implantés dans le sens d'écoulement des eaux ;

les clôtures sont autorisées sous réserve d'être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE UB3 • ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres, en respectant les prescriptions de la loi « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » qui stipule notamment que les trottoirs doivent avoir une largeur minimale d'1m40.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits el des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité *de* la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, *de* changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature du sol. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UB6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus à condition qu'elles ne diminuent pas le recul existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou l'exécution de travaux publics ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Pour des raisons de sécurité routière.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toute construction doit être implantée soit :

- en mitoyenneté ;
- soit en observant une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m^2 pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UB8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles s'appliquent à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%

ARTICLE U810 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

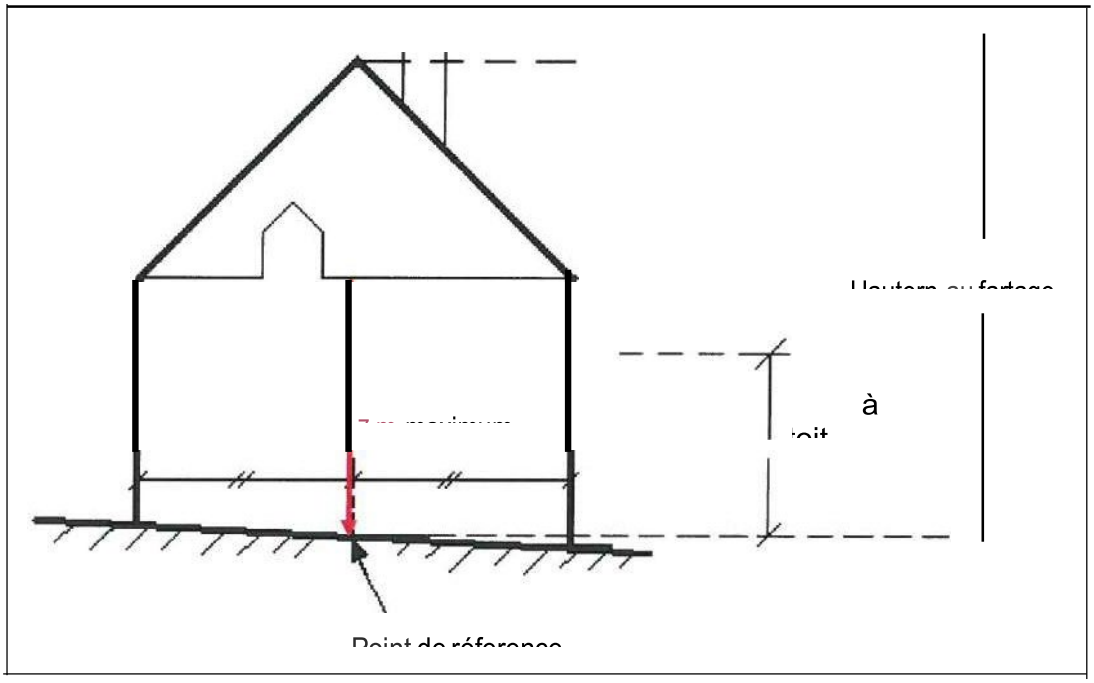
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture {ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur (voir schéma ci-dessous).



ARTICLE UB 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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 R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais ne pourront pas être supérieurs à1 mètre

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant. La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastels, toute couleur vive étant proscrite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.} est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation *ou* d'économies d'énergies est recommandée.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètre
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 mètres éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitation de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) est interdit.

Dispositions particulières :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB12 • STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction.

Nombre d'emplacements

1. Pour les habitations :1 place de stationnement par tranche de 60m^2 de surface de plancher.
2. Pour les constructions à usage de bureau y compris les bâtiments publics, 1 place de stationnement par 100 m2 de surface de plancher.
3. Pour les commerces, 1 place tous les 50m2 de surface de plancher.
4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

   1 place de stationnement par chambre,

   1 place par 10 m^2 de sol de restaurant (sous réserve que l'hôtel auquel il se rattache comporte plus de 10 chambres et que la surface de plancher du restaurant dépasse 100 m^2).

ARTICLE UB 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes liges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (frêne, saule blanc, tilleul, érable champêtre, chêne, peuplier noir, peuplier blanc, cyprès, cornouiller sanguin, fusain, prunellier, sureau noir, aubépine, alisier, cormier, néflier...).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 rn^2 de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

ARTICLE UB14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est limité à 0,25.

ARTICLE UB-15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB-16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs. Elle correspond au secteur de la mairie et ses espaces limitrophes, ainsi qu'aux équipements sportifs, de loisirs et liés au fonctionnement de la commune présents à l'entrée nord du bourg de Gardouch.

Le Service Régional de /'Archéologie, de la Connaissance et de la Protection devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

ARTICLE UE1 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

les constructions destinées à l'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE2,

les constructions destinées à une fonction d'entrepôt,

les constructions destinées à l'industrie,

les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées à l'hôtellerie,

les constructions destinées l'activité agricole et forestière,

les installations classées au litre de la protection de l'environnement

Dans la zone d'aléa fort du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, toutes les constructions sont interdites.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque d'inondation identifiées sur le plan de zonage, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UE2 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations el utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel

les constructions à usage de bureaux et commerces sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel

les constructions à usage d'habitat sous conditions qu'elles disposent d'une surface de plancher

inférieure à 150 m², qu'elles soient liées à une fonction de gardiennage ou de surveillance du site et sous conditions qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments autorisés dans la zone.

Dans la zone d'aléa faible du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles UE-1 et UE-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 50 cm du terrain naturel.

Dans la zone d'aléa moyen du risque inondation identifiée sur le plan *de* zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles UE-1 et UE-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus *de* 1 m du terrain naturel.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque inondation :

les constructions admises en vertu des dispositions des articles UE-1 et UE-2 sont autorisées sous réserve que les bâtiments soient implantés dans le sens d'écoulement des eaux ;

les clôtures sont autorisées sous réserve d'être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité *de* la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences *de* la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable, en respectant les prescriptions de la loi « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » qui stipule notamment que les trottoirs doivent avoir une largeur minimale d'1m40.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à **la** Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 -Arrêté du 15 janvier 2007 relatif l'accessibilité *de* la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UE4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter *la* dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UE5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de S mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises:

Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus à condition qu'elles ne diminuent pas le recul existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toute construction doit être implantée soit:

- en mitoyenneté, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge *de* recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout *de* toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services *et* réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UE8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux *de* terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UE11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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 R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie *de* desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d'1,60mètre ;

d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètre

d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 mètres éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitation de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) est interdit.

ARTICLE UE12 • STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction.

ARTICLE UE13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (frêne, saule blanc, tilleul, érable champêtre, chêne, peuplier noir, peuplier blanc, cyprès, cornouiller sanguin, fusain, prunellier, sureau noir, aubépine, alisier, cormier, néflier...).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées raison d'un arbre pour 100 m^2 de la superficie *affectée* à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

ARTICLE UE14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE-15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE-16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE Uem

La zone Uem est une zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'activités de services et de logements.

Le Service Régional de l'Archéologie, de la Connaissance et de la Protection devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

ARTICLE UEM1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à une fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions réalisées à l'hôtellerie
- Les constructions destinées à l'activité agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement

ARTICLE UEM2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et les exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel ;
- les constructions à usage de bureaux et d'activités de services sous conditions qu'elles
- disposent d'une surface de plancher cumulée inférieure à 150 m² ;
- les constructions à usage d'habitat sous conditions qu'elles disposent d'une surface de plancher cumulée inférieure à 200 m².

ARTICLE UEM3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable, en respectant les prescriptions de la loi « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » qui stipule notamment que les trottoirs doivent avoir largeur minimale d'1m40.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UEM4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature du sol. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 541 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électrique et téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UEM5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UEM6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UEM7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toute construction doit être implantée soit :

- en mitoyenneté ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UEM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UEM10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres (R+1).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UEM11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais ne pourront pas être supérieurs à 1 mètre.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Couvertures

Les couvertures des constructions auront l'aspect de tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant. La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastels, toute couleur vive étant proscrite *(se reporter au guide des teintes et matériaux réalisé par l'UDAP de Haute-Garonne).*

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètre ;

d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 mètres éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitation de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) est interdit.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UEM12 – STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Nombre d'emplacements

Pour les habitations : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec 1 place de stationnement minimum par logement. Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

ARTICLE UEM13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (frêne, saule blanc, tilleul, érable champêtre, chêne, peuplier noir, peuplier blanc, cyprès, cornouiller sanguin, fusain, prunellier, sureau noir, aubépine, alisier, cormier, néflier...).

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées. Au moins 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

Les stationnements aériens et les allées privatives pour véhicules motorisés seront éco-aménagés sur 50% minimum de leur surface (utilisation de revêtements perméables).

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture


tuile cuivre


tuile ocre rouge


tuile rouge


tuile rouge vieillie

Maçonnerie


brique moulée paille


brique moulée rose


brique moulée orangée


brique moulée rouge


grès de Furne

Enduits à la chaux


finition brossée *finition lissée*
sable roux 1


sable roux 2


sable jaune


sables rose et jaune


sables gris et jaune

Badigeons à la chaux


ocre clair


ocre roux


ocre jaune


ocre orangé


ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi


T beige clair
1005-Y20R


T grège
3010-Y20R


T beige
2010-Y20R


T terre
2020-Y25R


T jaune
1030-Y15R


T paille
2030-Y10R


T ocre orangé
3030-Y30R


T ocre rose
2520-Y40R


T rouge brique
2040-Y60R


T rouge foncé
4030-Y50R

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

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN



ZONE UX

La zone UX est une zone destinée à l'accueil de constructions à usage artisanal ou d'équipements publics ou d'intérêts collectifs. Elle correspond au secteur localisé entrée nord du bourg de Gardouch.

Le Service Régional de /'Archéologie, de la Connaissance et de la Protection devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

ARTICLE UX1 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

les constructions destinées l'habitation sauf celles mentionnées l'article UX2,

les constructions destinées à l'industrie,

les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,

ARTICLE UX2 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DUSOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la commune sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel

les constructions à usage de bureaux, commerces et les ICPE sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel

les constructions à usage d'habitat sous conditions qu'elles disposent d'une surface de plancher inférieure à 150 m^2, qu'elles soient liées à une fonction de gardiennage ou de surveillance du site et sous conditions qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments autorisés dans la zone.

ARTICLE UX3 • ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable, en respectant les prescriptions de la loi « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » qui stipule notamment que les trottoirs doivent avoir une largeur minimale d'1m40.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UX4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UXS - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou *de* la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus à condition qu'elles ne diminuent pas le recul existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toute construction doit être implantée soit :

en mitoyenneté, à condition que la hauteur n'excède pas 4m à l'égout du toit

soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface *de* plancher n'excède pas 20 m² pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur:

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère{R+2}.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« 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 R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles el avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètre ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60mètre
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 mètres éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitation de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) est interdit.

ARTICLE UX12 • STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction.

ARTICLE UX13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales (frêne, saule blanc, tilleul, érable champêtre, chêne, peuplier noir, peuplier blanc, cyprès, cornouiller sanguin, fusain, prunellier, sureau noir, aubépine, alisier, cormier, néflier...).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées àraison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

ARTICLE UX14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX-15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX-16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux sites d'extension urbaine. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant Ces terrains sont suffisamment desservis par les réseaux.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.

En raison du caractère patrimonial de certains secteurs situés à proximité de la zone 1AU, la réalisation d'opérations dans ces zones devra être inspirée de la Charte Architecturale du Pays Lauragais et de la palette des teintes du SDAP.

Le Service Régional de /'Archéologie, de la Connaissance et de la Protection devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre lesbiens.

ARTICLE 1AU1 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,

les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2, les installations classées au titre de la protection de l'environnement

Les terrains de camping en dehors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances.

ARTICLE 1AU2 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat,

les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble valant aménagement de l'ensemble d'un secteur *de* la zone (1AUa1, 1AUa2 ou 1AUb1) et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

En cas de réalisation d'un programme de plus de 5 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher, 20% de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L123-1-516°)

Les extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone

Les commerces compatibles avec la proximité de l'habitat sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés dans les rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur un espace public.

ARTICLE 1AU3-ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le secteur 1AUb1, seuls sont autorisés les accès sécurisés prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Voies de desserte

Les futures voies à créer (voies vertes, piétonnes et circulées) devront être compatibles avec les principes édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006-Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Le schéma de voiries nouvelles doit être structuré de manière à limiter les impasses et mailler le quartier avec les voies existantes. La hiérarchie et le dimensionnement des voies sont adaptés à la polyvalence et aux usages tels que décrits dans les orientations d'aménagement et de programmation. Pour les nouvelles voies à créer, l'emprise minimale pour les voiries primaires sera de 10 mètres, et pour les voiries secondaires,

l'emprise minimale sera de 8mètres.

Pour favoriser les continuités écologiques (pour réguler les eaux de ruissellement), les profils des voies doivent intégrer des systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluie. Les systèmes à ciel ouvert intégrés dans la composition paysagère des voiries sont à privilégier.

ARTICLE 1AU4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables dans la production de chaud/froid (pompe à chaleur, chauffage, climatiseur) et de privilégier les solutions mutualisées à l'échelle de l'opération ou par secteurs.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir des eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles. Ainsi, il est imposé une rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Ordures ménagères

Pour chaque opération, il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique.

Ruisseaux et fossés

Les ruisseaux et fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront ni couverts, ni déviés excepté en cas d'impératifs techniques (passage de voies, de cheminements,...).

Lorsqu'ils sont longés par une ripisylve, ils ne seront ni imperméabilisés, ni recalibrés sous peine de mettre en danger la végétation.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 1AU6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, l'implantation des futures constructions devra être compatible avec les principes d'implantations édictés dans les orientations d'aménagement et *de* programmation.

Dans l'ensemble de **la** zone 1AU, le long de tous les fossés, les constructions devront être reculées de 3 mètres par rapport au sommet de berges (côte des premiers débordements du lit mineur).

Dans la zone 1AUa de la Palangue:

Dans le secteur 1AUa1, les constructions principales doivent être implantées :

soit à l'alignement ;

soit à une distance stricte de 5 m des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans le secteur 1AUa2, les constructions principales doivent être implantées à une distance minimale de 15m de la limite d'emprise du chemin de Gramenal et à une distance minimale de 25 m de la limite d'emprise dela RD622.

Le long de la voie La Palanque, les futures constructions devront être implantées à une distance stricte de 5 m duchemin.

Pour la future voie orientée nord-sud, l'impression d'alignement urbain devra être créée par l'implantation à l'alignement des éléments bâtis (corps principal ou pignon, clôtures, garages,...) de manière continue.

Dans la zone 1AUbdu Gramenal :

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance stricte de 5 m des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dérogations aux dispositions précédentes pourront être exceptionnellement autorisées dans les cas suivants :

pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

pour des raisons de conceptions architecturales bioclimatiques ou valorisant les performances énergétiques du bâtiment.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toute construction doit être implantée soit:

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AU8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse}, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur:

Dans la zone 1AUa de la Palanque, la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).

Dans la zone 1AUb de Gramenal, la hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes}.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle locale.

Architecture

Une diversité architecturale entre sous-secteurs devra être réalisée.

De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

De préférence, les façades principales seront orientées au sud, sud-est.

Aspect des constructions

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Traitement des façades

L'utilisation de matériaux favorisant la qualité environnementale des bâtis (structure bois, isolation par l'extérieur,...) est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies, qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètres.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie végétale d'essence locale, éventuellement doublée d'un grillage ;
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant dans le paysage local ;

En façade sur rue, les clôtures seront constituées d'un muret surmonté de grille de barreaudage, métal tressé ou serrurerie ou d'une haie végétale d'essence locale éventuellement doublée d'un grillage,

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les équipements d'énergies renouvelables et de rafraîchissement seront obligatoirement intégrés dans l'architecture du bâtiment.

ARTICLE 1AU12 • STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

longueur : 5 mètres

largeur : 2,50 mètres

dégagement : 6 mètres

Nombre d'emplacements

Il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement en cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place pour 50m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces et artisanat :

Une place pour 40m^2 de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE 1AU13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales {frêne, saule blanc, tilleul, érable champêtre, chêne, peuplier noir, peuplier blanc, cyprès, cornouiller sanguin, fusain, prunellier, sureau noir, aubépine, alisier, cormier, néflier...).

Les aires de stationnement en surface comportant plus *de* 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à10% de celle du terrain aménagé.

Dans le secteur 1AUb1, le long de la RD 625, un espace collectif planté doit être aménagé dans une bande d'une largeur de 20 m, comptée depuis la limite de l'emprise publique de la RD.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés. Le COS est limité à 0,4.

ARTICLE 1AU-15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à /'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

Le Service Régional de l'Archéologie, de la Connaissance et de la Protection devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

ARTICLE 2AU1 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2.

Dans la zone d'aléa fort du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, toutes les constructions sont interdites.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque d'inondation identifiées sur le plan de zonage, les sous sols sont interdits.

ARTICLE 2AU2 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 2-2 du présent dossier). les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Dans la zone d'aléa faible du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles 2AU-1 et 2AU-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 50 cm du terrain naturel.

Dans la zone d'aléa moyen du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles 2AU-1 et 2AU-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 1 m du terrain naturel.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque inondation :

- les constructions admises en vertu des dispositions des articles 2AU-1 et 2AU-2 sont autorisées sous réserve que les bâtiments soient implantés dans le sens d'écoulement des eaux ;
- les clôtures sont autorisées sous réserve d'être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Hors agglomération, la création d'accès sur la RD 622 est interdite. Seules les connexions sécurisées sur les RD 622 et RD 625, telles que prévues par les orientations d'aménagement et de programmation, peuvent être autorisées.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées dans une bande comprise entre O et 10 m de l'alignement des emprises publiques.

ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 2AU8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 • STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A comporte un secteur Ap, de protection plus stricte, un secteur Aa correspondant aux bureaux de /'INRA et un secteur Ah permettant l'évolution du bâti non agricole.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie, de la Connaissance et de fa Protection. Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

ARTICLE A1 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes occupations du sol autres que celles définies à l'article A2.

Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont également interdits :

- les établissements recevant du public relevant de la 1ére et 3ème catégorie,
- les immeubles de grande hauteur,
- les installations nucléaires de base.

Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans la zone d'aléa fort du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, toutes les constructions sont interdites.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque d'inondation identifiées sur le plan de zonage, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE A2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions listées ci-après sont admises sous réserve, si elles sont concernées par le périmètre de classement sonore des infrastructures de transports terrestres, de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans le secteur Ap, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

les nouvelles constructions nécessaires à une activité agricole

les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m du siège d'exploitation,
- qu'elles soient situées en dehors des champs d'inondation,
- qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.

les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.

les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100m de toute construction à usage d'habitation à l'exception de celles des exploitants,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Dans le secteur Ap, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...);

les constructions d'abris légers sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m^2 et dans la limite d'un abri par unité foncière.

Dans le secteur Aa, l'extension des constructions à destination de bureau existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni àla sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans la zone d'aléa faible du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles A-1 et A-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 50 cm du terrain naturel.

Dans la zone d'aléa moyen du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles A-1 et A-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 1 m du terrain naturel.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque inondation :

les constructions admises en vertu des dispositions des articles A-1 et A-2 sont autorisées sous réserve que les bâtiments soient implantés dans le sens d'écoulement des eaux ;

les clôtures sont autorisées sous réserve d'être hydrauliquement transparentes.

Dans le secteur Ah, sont autorisées sous conditions :

L'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;

l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, d'artisanat et commercial existante à condition que l'agrandissement soit limité à une fois à la date d'approbation du PLU et à 30% de la surface de plancher existante sans que la surface de plancher finale, extension finale comprise, ne dépasse pas 250 m^2,

La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc) sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20m^2, qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU,

Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 m^2par parcelle d'usage,

La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun nouvel accès ou transformation d'accès sur les routes départementales n'est autorisé en cas de changement de destination.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- Au moins 100 m de l'axe de l'autoroute A61

- Au moins 15 mètres de l'axe des différentes routes départementales traversant la commune
- Au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique ou privée ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les autres voies

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit: :

en mitoyenneté

soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m² pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Ah :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans les secteurs Ah :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

CONSTRUCTIONS AUTRES QU'AGRICOLE

Parements extérieurs :

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts

(carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures:

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les couvertures des constructions d'habitation n'excèderont pas une pente comprise entre 20 et 35%. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles de type canal. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

BATIMENTS AGRICOLES

Toiture

Les teintes sombres discrètes sont préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Bardage

Les bardages bois devront garder leur aspect naturel.

Les bardages métalliques seront de couleurs sombres. Ils devront respecter une disposition verticale.

ARTICLE A 12:STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables.

ARTICLE A 13: ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de /'Archéologie, de la Connaissance et de la Protection. Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

ARTICLE N1 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (Effets Létaux Significatifs) et la zone des dangers graves pour la vie humaine (Premiers Effets Létaux), sont également interdits :

les établissements recevant du public relevant de la 1ére et 3eme catégorie,

les immeubles de grande hauteur,

les installations nucléaires de base.

Dans la zone ELS en outre sont interdits les ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans la zone d'aléa fort du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, toutes les constructions sont interdites.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque d'inondation identifiées sur le plan de zonage, les sous sols sont interdits.

ARTICLE N2 • OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions listées ci après sont admises sous réserve, si elles sont concernées par le périmètre de classement sonore des infrastructures de transports terrestres, de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux et services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux

La construction d'abris légers sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.

Dans la zone d'aléa faible du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles N-1 et N-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 50 cm du terrain naturel.

Dans la zone d'aléa moyen du risque inondation identifiée sur le plan de zonage, les constructions et les extensions admises en vertu des dispositions des articles N-1 et N-2 sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 1 m du terrain naturel.

Dans les zones d'aléa faible et d'aléa moyen du risque inondation :

- les constructions admises en vertu des dispositions des articles N-1 et N-2 sont autorisées sous réserve que les bâtiments soient implantés dans le sens d'écoulement des eaux ;
- les clôtures sont autorisées sous réserve d'être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun nouvel accès ou transformation d'accès sur les routes départementales n'est autorisé en cas de changement de destination.

Voies de desserte

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE N4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE N5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- Au moins 100 m *de* l'axe de l'autoroute A61
- Au moins 15 mètres de l'axe des différentes routes départementales traversant la commune
- Au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique ou privée ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les autres voies

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées :

lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toute construction doit être implantée soit :

en mitoyenneté

soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif et dont la surface de plancher n'excède pas 20 m^2 pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE N8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées dans la zone N ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

Cette limitation ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont les caractéristiques techniques imposent une hauteur supérieure.

ARTICLE N11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de

l'architecture traditionnelle lauragaise.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant. La pente des toitures devra être comprise entre 20et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastels, toute couleur vive étant proscrite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie *de* desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d'1,60 mètre ;

d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètre

d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 mètres éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitation de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) est interdit.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables.

ARTICLE N13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

ARTICLE N14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.