

La zone urbaine UB à vocation mixte

Caractère de la zone UB

Superficie totale (zone et secteur) : environ 241 ha

La zone UB (environ 240ha) englobe les secteurs déjà bâtis qui comportent un tissu homogène mais de plus faible densité que le centre ancien dont elle assure la continuité.

Elle regroupe l'essentiel des quartiers urbanisés de la Commune sous forme de lotissements et de groupes d'habitations. Il s'agit généralement de constructions individuelles de deux niveaux maximum (R+1).

Elle s'étend de part et d'autre de la RD 120 et inclut les quartiers anciens du Récébédou, Impérial et celui plus récent de Clairfont situé dans la continuité du centre historique.

Elle comprend un secteur UBa (environ 1,2 ha) recevant une opération d'ensemble.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- de préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant ;
- de conforter la mixité fonctionnelle de la zone UB ;
- d'affirmer une centralité élargie, en permettant un développement/renouvellement des quartiers périphériques du centre historique ;
- de prendre en compte le risque inondation sur les quartiers concernés.



CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article UB 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Occupations et utilisations du sol		
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Non autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Autorisée
	Cinéma	Autorisée
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Autorisée
	Lieux de culte	Autorisée
	Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisée
	Entrepôt	Non autorisée
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisée
	cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisée
	Exploitation forestière	Non autorisée

UB1-1 En outre sont interdits :

- 1 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 2 - Les installations et travaux divers de type :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme).

UB1-2 Sont soumises à conditions particulières :

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises ou non à déclaration ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaire à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances et indiqués au plan graphique du présent PLU :
 - 3.1 Dans les secteurs soumis au risque inondation : à l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
 - 3.2 Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
 - 3.3 Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
 - 3.4 Sous la courbe C du PEB, telle que reportée sur le Plan graphique du présent PLU sont autorisées :
 - l'extension mesurée d'une construction existante à condition qu'elle ne crée pas de logement nouveau ;
 - les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation à condition qu'elles concernent une unité foncière non construite ayant fait l'objet d'une division foncière antérieure à l'approbation du PEB.
- 4 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain d'assiette, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.
- 5 - Les constructions et occupations du sol sont autorisées sous réserve d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU. Le développement d'un programme d'habitat dans les deux secteurs à OAP (OAP ancienne route Impériale et OAP chemin du Roussimort) est conditionné à la mise en place du nouveau dispositif épuratoire d'assainissement programmé par le SAGe.

Article UB 2 Mixité fonctionnelle et sociale

UB 2-1 Mixité sociale

Non règlementé.

UB 2-2 Préservation et développement de la diversité commerciale : protection du commerce de détail et de proximité

L'identification d'un linéaire de protection du commerce de proximité vise à préserver les commerces de détail qui jouent un rôle de lien social et participent à l'identité de leur quartier.

Dans le secteur repéré au document graphique par une trame spécifique en application de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination de commerce de détail de proximité en logement est interdit.

CHAPITRE II ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE OU PRIVÉES

Article UB 3 Accès, voirie et modes actifs

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

UB 3-1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

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

Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximums par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.

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

L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

UB 3-2 Voirie nouvelle publique ou privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens, et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée, si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain ou exigée, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

UB 3-3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

II-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DÉCHETS ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Article UB 4 Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

UB 4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UB 4-2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

UB 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

UB 4-2-2 Eaux pluviales

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

- 1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...).
- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($>$ à 10^{-6} m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
 - le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement ;
 - à titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum) ;
 - si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
 - le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
-
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($<$ à 10^{-6} m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration ;
 - le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare ;
 - au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé ;
 - le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
 - le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
 - le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration ;
 - le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
-
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies ;
 - la création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire ;
 - ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Article UB 5 Réseaux divers et collecte de déchets

UB 5-1 Électricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

UB 5-2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

UB 5-3 Infrastructure et réseaux de télécommunication

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

UB 5- 4 Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Cet aménagement intégrera également la collecte des déchets extra-ménagères et déchets verts, le cas échéant.

CHAPITRE III

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

III-1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures)

- 1** - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
 - 25 mètres de l'axe de la RD 120 pour les activités et les équipements publics ;
 - 35 mètres de l'axe RD 120 pour l'habitat ;
 - 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine ferré. Toutefois, les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition ;
 - 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emprises publiques.

- 2** - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

- 3** - Des implantations autres que celles autorisées à l'alinéa 1, pourront être admises :
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas ces reculs, tout projet d'extension pourra être autorisé en conservant l'alignement du bâtiment d'origine, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et sans porter atteinte à la sécurité
 - dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure ;
 - le long des voies privées ;
 - pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets ainsi que pour les sas de livraison ;
 - pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire ;
 - le long des cheminements piétons-cycles, les constructions pourront être implantées à l'alignement sous les conditions cumulatives suivantes : pas d'ouvertures ni d'accès créés sur ces cheminements, hauteur limitée à 2,50 mètres à la sablière ou 3,20 mètres sur acrotère, longueur totale de la construction sur alignement limitée à 12 mètres linéaires, prise en charge des eaux pluviales sur la parcelle privative.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1** - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

- 2** - En limite de la zone d'activités UE, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres.

3 - Les implantations sur limites séparatives sont possibles et ainsi précisées :

- 3.1. En limite séparative, sous réserve que la construction projetée ne dépasse pas 2,50 mètres à la sablière, 3.2 mètres sur acrotère et la longueur totale de la (ou des) construction(s) ne dépasse pas 12 mètres linéaires sur cette limite.
- 3.2. S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.

4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes ne sont pas soumis à cette règle.

Article UB 9 Coefficient d'emprise au sol

En zone UB, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 50%. Toutefois, en cas de création de lots à bâtir à compter de l'entrée en vigueur du présent PLU, l'emprise au sol sera limitée à 30%

En zone UBa : l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Les piscines ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- et avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres en zone UB et 10 mètres en zone UBa :

- sur sablière dans le cas d'une toiture traditionnelle ;
- sur acrotère, dans les cas autorisés de toiture-terrasse.

Ces hauteurs peuvent être majorées d'un mètre lorsque les constructions comprennent, en rez-de-chaussée, des locaux affectés à des activités commerciales, de services, de bureaux et d'artisanat.

Des dépassements de hauteur pourront être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- pour les constructions d'intérêt public ou collectif, dans une limite de 4 mètres supplémentaires.

III-2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Conditions générales

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au réchauffement climatique et devront favoriser un bon confort thermique d'été et d'hiver par :

- leur orientation (ensoleillement et vents dominants), les percements et la ventilation naturelle (double orientation privilégiée) ;
- leur volumétrie, les matériaux de construction et isolants (biosourcés) ;
- les techniques de végétalisation ou occultations des façades et ouvertures ;
- l'utilisation des filières d'énergies renouvelables.

UB 11-1 façades - couleurs – matériaux/ aspect extérieur

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Pour les façades anciennes, la modénature existante (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notable) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, faux bois.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :

- les enduits traditionnels multicouches colorés (soit dans la masse, soit par badigeon) ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques ;
- le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le caractère du bâti environnant.

UB 11-2 Toitures

Les toitures traditionnelles :

- leur pente doit être comprise entre 30 et 35% ;
- leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe ;
- les tuiles de ton noir ou approchant sont interdites en raison de leur pouvoir réfléchissant faible ou nul.

D'autres couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour les vérandas (sauf panneaux ondulés) ;
- pour les toitures terrasse sous réserve de leur intégration paysagère ;
- pour des toitures terrasses végétalisées ;
- pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;
- pour des toitures évitant ou atténuant le phénomène d'îlots de chaleur ;
- pour les bâtiments publics.

UB 11-3 Clôtures

Sur voies ou emprises publiques, les clôtures n'excéderont pas 1,60 m de hauteur et seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non par des haies vives ;
- soit d'un mur plein enduit double face ; les briques de parement sont autorisées en usage limité ;
- soit d'une haie vive ;
- le long des voies classées bruyantes ou sur les unités foncières à l'intersection de 2 voies dont l'une est classée bruyante, cette hauteur est portée à 2 mètres.

Sur limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :

- soit par un grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non par des haies vives ;
- soit par un mur de clôture plein enduit double face ; les briques de parement sont autorisées en usage limité ;
- soit d'une haie vive.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, faux bois.

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable est admise.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

En zone inondable, les clôtures doivent être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

UB 11-4 Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Sauf impossibilité démontrée, les climatiseurs seront installés de façon à être invisibles depuis l'espace public. Les antennes collectives seront privilégiées.

La réalisation de fresques murales sur des façades ou espaces vues de l'espace public est interdites sauf s'il s'agit de bâtiments ou ouvrages publics.

UB 11-5 Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Toute implantation doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière, notamment le Règlement Local de Publicité (RLP) annexé au présent règlement.

Article UB 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

UB 12-1 Obligation en matière d'espaces verts de pleine terre (EVPT) ou assimilés

Un espace est qualifié de "pleine terre" si :

- son revêtement est perméable ;
- il comprend un couvert végétal ;
- son sous-sol est libre de tout équipement ou construction, à l'exclusion du passage de réseaux.

Toutefois, sont assimilés à des espaces verts de pleine terre moyennant les coefficients de pondération suivants :

- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale > ou égale à 30 cm : 0,6 ;
- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale < à 30 cm : 0,3 ;
- les façades végétalisées : 0,3 ;
- les aires de stationnement végétalisées au moyen de techniques durables : 0,5.

Sur chaque unité foncière, 35% au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre ou assimilés dont la moitié minimum doit être traitée en EVPT au sens strict.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'instauration de la notion d'EVPT (2nde modification du PLU opposable au 31/10/2019) et ne respectant pas le pourcentage d'EVPT, il appartiendra au pétitionnaire de communiquer le pourcentage d'EVPT existant à cette date de référence et de tendre dans le cadre de son projet vers le pourcentage réglementaire exigé.

La composition d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant, contribuent à mieux limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sera également recherchée.

Il sera alors privilégié le regroupement avec les espaces verts ou boisés existants ou projetés, existant sur l'emprise du projet ou les fonciers limitrophes.

UB 12 -2 Obligations en matière de plantations

Plantations existantes : les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Pour le choix des espèces végétales, il sera fait usage de la palette végétale (incitative), annexée au PLU.

Pour la plantation des arbres, un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre sur 1,5 mètre, soit 2,25 m² autour des sujets est à respecter, afin de garantir leur pérennité et leur développement.

En cas de contraintes constructives justifiées, cette surface de 2,25 m² est à conserver mais est modulable dans sa géométrie.

UB 12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être paysagées soit plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture, lesquels arbres sont répartis sur l'aire de stationnement, en linéaire ou en bosquets, soit paysagés par des systèmes de type treilles, haie, arbustes, bandes boisées, bosquets...

De plus, ces aires doivent prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés permettant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

UB 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturelles

Les parcelles situées en limite des zones agricoles et naturelles, devront prévoir des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère sur la limite du terrain afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

III-3 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

Article UB 13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

UB 13-1 Stationnement des véhicules

Localisation des emplacements

Dans des conditions normales d'utilisation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Besoins

Le nombre minimal de place fixé par le règlement peut être modulé en fonction de la nature précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, pourront être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération (parking visiteurs notamment).

Dans le cadre de PC conjoints portant sur plusieurs destinations ou sous-destinations et sur des terrains contigus, la mutualisation des aires de stationnement pourra conduire à minorer les obligations de stationnement sur la base d'études et modélisations argumentées.

Champ d'application

Cet article concerne :

- toute construction nouvelle ;
- tout changement de destination des constructions à l'exclusion d'un changement de destination habitat ou services publics en commerce de proximité ou professions de santé ;
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

Surface de Plancher : SP

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement	- 1 place par logement comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m ² - 2 places par logement comportant une SP > 30 m ² dont une couverte pour les opérations de plus de 20 logements. Pour les opérations de plus de 20 logements, est exigé en sus, 0,25 place de stationnement par lot ou logement, à aménager dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.
	Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	1 place par logement
	Hébergement personnes âgées	À déterminer en fonction du type d'hébergement, du nombre de lits ou logements et visiteurs associés, du nombre de postes de travail et du contexte urbain.
Commerce et activité de service	Commerce	SP vente < ou égale à 100 m ² pas de place et 1 place/tranche de 40 m ² SP vente au-delà de 100m ² SP vente
	Activité de service	SP activité < ou égale à 100 m ² pas de place et 1 place/tranche de 40 m ² SP activité au-delà de 100 m ² SP vente
	Restauration	salle ≥ 100 m ² : 1pl/15 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place/chambre Si l'hébergement hôtelier est associé à la restauration la valeur la plus forte des deux règles sera retenue
Autre secteur d'activités	Industrielles et artisanales	1 place/poste de travail
	Entrepôt	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du Code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public) et de la localisation
	Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de SP
Équipement d'intérêt public		Le nombre de place de stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement en tenant compte du contexte urbain.

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

UB 13-2 Stationnement des vélos

Dispositions générales

Les espaces réservés au stationnement des deux-roues dans les bâtiments ou résidences doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ils seront de préférence couverts et éclairés ;
- ils devront disposer d'un système de fermeture sécurisé ou être équipés de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues ;
- ils devront être accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment ou de la résidence, en cas de collectif notamment.

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature du projet (nombre de logements, de postes de travail, de l'effectif du public admissible et du contexte urbain).

Besoins

Il sera fait application des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et le cas échéant de nouvelles dispositions qui viendraient à s'y substituer.

Extrait arrêté du 30 juin 2022 « nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos » en dernière page des dispositions générales.

Dispositions générales

Article 1 : champ d'application territorial du règlement du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Portet-sur-Garonne.

Article 2 : portée respective du règlement du PLU et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public et de portée nationale du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé, cités ci-après :

▪ R 111-2 : salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

▪ R 111-4 : protection des sites et des vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

▪ R 111-26 : protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement.

▪ R 111-27 : protection du paysage

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.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- **les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain :** la Commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'urbanisme, sur les zones U et AU de la Commune (cf. plan en annexe du PLU).
- **les secteurs soumis à permis de démolir :** les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine paysagé identifiés, au titre du L.123-1-5-III.2° du Code de l'urbanisme.
- **les servitudes d'utilité publique :** ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier PLU.
- **le sursis à statuer :** l'article L.421-1, concernant le sursis à statuer, applicable notamment lors de :
 - l'existence d'un « périmètre d'étude » sur des secteurs délimités dans le PLU en attente de projet d'aménagement global réservé en servitude de projet au titre de l'article L.151-41-5 du Code de l'urbanisme ;
 - l'existence d'un projet d'intérêt général faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique ;
 - dans le cadre de la révision du PLU après mise en débat du PADD.
- **la suppression des règles propres aux lotissements privés de plus de 10 ans :** dans les communes dotées d'un PLU, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, est prévue la caducité des règles de lotissement à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager. *Cette caducité, est prévue à l'article L. 442-9 al. 1^{er} modifié du Code de l'urbanisme*

Article 3 : les dispositions générales et spécifiques applicables à la Commune

3.1 Adaptations mineures et dérogations

Construction existante non conforme aux règles du PLU :

lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction.

Adaptations mineures / Article L.152-3 du Code de l'urbanisme : les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1 Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 2 Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Dérogations aux règles du PLU / Article L.152-4 du Code de l'urbanisme : l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1 La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- 2 La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- 3 Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Dérogations aux règles du PLU / Article L.152-5 du Code de l'urbanisme : l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1 La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes.
- 2 La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes.
- 3 La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés (voir article L.152-5 du Code de l'urbanisme).

3.2 Ouvrages techniques et d'intérêt collectif

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

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

Ces installations peuvent ne pas respecter le corps de règle de la zone concernée. Des justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation et/ou du parti qui déroge à la règle.

3.3 Reconstruction des bâtiments après sinistre

Article L.111-15 du Code de l'urbanisme : lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans **un délai de dix ans** nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

3.4 Espaces boisés classés (EBC)

Les dispositions du Code de l'urbanisme : article L.113-1 et L.113-2—et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Sécurité et exploitation des ouvrages électriques dans les EBC : pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 kV, 60 m au droit des lignes 225 kV, 40 m au droit des lignes 63 kV à double circuit, les abattages d'arbres et de branches, qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12-11-1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15-06-1906).

3.5 Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants

Les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

Les axes classés bruyants sont reportés et délimités sur le plan graphique réglementaire, conformément à la légende.

3.6 Dispositions à l'intérieur des périmètres des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

- À l'intérieur des périmètres inondation et mouvements de terrain reportés sur le plan de zonage, les utilisations et occupations du sol sont soumises aux prescriptions mentionnées dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels d'inondation et de mouvements de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 9 avril 2008.
- Les occupations et utilisations du sol de l'ensemble des zones sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dit « PPR sécheresse », approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.
- Des extraits des PPRN sont insérés en annexe 5 du PLU.

3.7 Dispositions applicables au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) Francazal

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aérodrome de FRANCAZAL approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2008 dans lequel s'applique les dispositions de l'article L.147-5 du Code de l'urbanisme, est reporté et délimité sur le document graphique réglementaire.

3.8 Dispositions à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques

Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, tous travaux de réaménagement, de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.

3.9 Dispositions en vigueur en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique, Code du patrimoine, article L.531-14

En application du décret du 3 juin 2004 et de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, toute demande de permis de construire, de démolir, de permis d'aménager et de déclaration préalable dans ces périmètres devra faire l'objet de consultation préalable du service régional de l'archéologie.

Code du patrimoine, article L. 531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la Commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ». Le service compétent relevant de la Préfecture de Région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, Direction Régionale des Affaires Culturelles.

3.10 Protection contre les risques d'incendie

Les établissements recevant du public sont soumis au décret N°73-1007 du 31 octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, qui a été codifié sous les N° R.123-1 à R.123-55 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans les zones d'habitat, les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie, au Code de l'urbanisme et au Code de la construction et de l'habitation.

L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'arrêté précité.

Dans les zones industrielles et artisanales, les mesures d'isolement généralement imposées entre deux établissements, seront celles prescrites dans la loi N°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), si celles-ci sont assujetties à la loi susvisée. Le réseau de distribution d'eau devra être réalisé avec des canalisations d'un diamètre relativement important, afin d'alimenter correctement plusieurs poteaux d'incendie si nécessaire.

3.11 Protection de la ressource en eau

Au droit des périmètres de protection des sources de Clairfont reportées sur le plan des servitudes (en annexe du PLU), les constructions et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions édictées par la servitude de protection des eaux destinées à la consommation humaine (servitude AS1, annexe 5a).

3.12 Dispositions en faveur du patrimoine et en matière de performances environnementales des constructions

1 - Les Éléments Bâti Protégés (EBP) au titre des articles L. 151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés dans le document graphique règlementaire

Rappel : les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément bâti ou naturel identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable (R.421-23 du Code de l'urbanisme).

Les travaux impactant les EBP sont autorisés sous conditions de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine.

2 - Dispositions liées aux performances environnementales et énergétiques (art L.111- 16 du Code de l'urbanisme)

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, édictées ci-dessous. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Tout projet entrant dans ce cadre peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, lesquelles prescriptions doivent être définies dans le permis de construire ou d'aménager ou sur une déclaration préalable. »

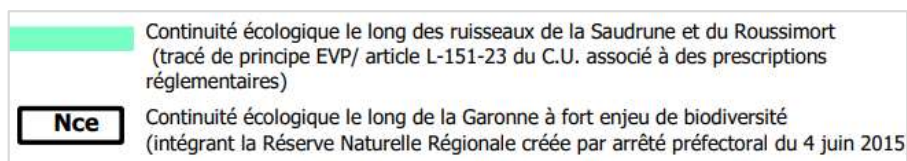
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R.111-23 du Code de l'urbanisme.

Pour l'application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleils.

3.13 Dispositions pour les continuités écologiques

Les continuités écologiques à préserver ou à renforcer sont matérialisées par une légende spécifique au document graphique réglementaire :



Toutes constructions et clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres mesurée à compter du haut des berges du cours d'eau. Cette distance minimale est portée à 6 mètres mesurée du haut des berges du cours d'eau en zones A et N, sous réserve des dispositions propres aux OAP dans les secteurs concernés.

Dans cette bande de recul, afin de préserver la biodiversité écologique du milieu, les dispositions suivantes s'appliquent :

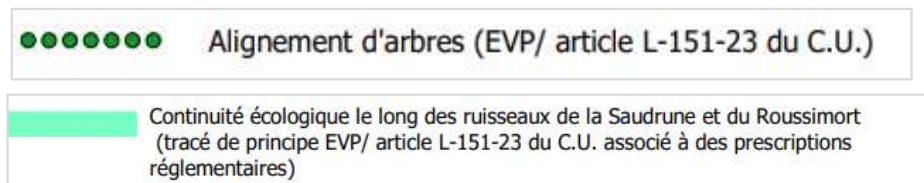
- des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et cours d'eau ou ruisseau ;
- les clôtures doivent être perméables à l'eau et à la petite faune et végétalisées, les soubassements sont interdits (voir des exemples de clôture perméable dans le document OAP trame verte et bleue) ;
- les boisements et les arbres existants sont à conforter, les remplacer en cas de destruction ;
- les défrichements sont interdits ;
- les remblais, les affouillements à l'exception de ceux autorisés dans le cadre d'aménagements écologiques, les comblements et les dépôts de stockage de toute nature (déchets, matériaux, véhicules...), sont interdits.

3.14 Dispositions pour les fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurée à compter du haut des berges du fossé.

3.15 Dispositions pour les éléments de paysage à protéger ou à renforcer

Les Espaces végétaux et plantations (EVP) sont matérialisés par une légende spécifique au document graphique réglementaire.



Il s'agit d'un ensemble végétal à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour sa qualité paysagère et/ou écologique et d'atténuation du réchauffement climatique.

Pour les espaces plantés et les alignements d'arbres identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages des éléments existants sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres ;
- pour permettre la réalisation d'aménagements ou de constructions d'intérêt public (les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public par exemple) sont autorisés ; seront toutefois dans ce cas de figure recherchées toutes solutions visant à éviter ou à réduire les atteintes portées à l'EVP, ou a minima à compenser les sujets impactés.

3.16 Dispositions pour les Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier ».

3.17 Autres dispositions applicables à la Commune

L'éclairage des zones limitrophes de la Base Aérienne de FRANCAZAL :

les foyers lumineux de plus de 250 watts sont interdits dans une zone définie comme suit : 1.150 mètres de longueur de part et d'autre de l'axe de la piste de l'aérodrome de FRANCAZAL sur une longueur de 4 500 mètres à partir du bout de piste.

Les foyers lumineux de plus de 125 watts sont interdits dans une zone définie comme suit : 550 mètres de part et d'autre de l'axe de la même piste sur une longueur de 2 000 mètres à partir du bout de piste.

Le long de la voie SNCF et sur le domaine public ferroviaire, les constructions indispensables au fonctionnement du service public sont édifiées sur l'emprise du domaine ferroviaire et obéissent aux règles des zones traversées.

3.18. Dispositions pour les zones humides identifiées dans le DGR (inventaire du CD 31 en date de 2016)

Les préconisations pour la préservation des zones humides : seuls les affouillements et exhaussements du sol, liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, sont autorisés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdites.

Article 4 : structure et composition du règlement du PLU

Le règlement se compose de plusieurs pièces :

4.1 Le Document graphique Règlementaire (DGR) global sur la Commune (1/5000^{ème}) et de son document graphique réglementaire de détail sur le centre-ville

En application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement délimite des zones urbaines ou à urbaniser, des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

La délimitation des zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte les zones et les secteurs de zones suivants :

a - LES ZONES URBAINES ET SECTEURS :

- la zone UA, et le secteur UAa ;
- la zone UB, et le secteur UBa ;
- la zone UC, et le secteur UCa ;
- la zone UE et les secteurs UEc (commercial) ; UEi (industrie Bois vert) ; UEg (granulats) ;
- la zone UP (équipements public ou d'intérêt collectif).

b - LES ZONES À URBANISER OUVERTES :

- la zone AUE Caminoles ;
- le secteur AUE Francazal/Bois vert.

c - LES ZONES À URBANISER FERMEES :

- la zone AUE0 : Francazal/Bois vert ; Ferrié Palarin Nord ; secteur Batareu Sud et Torte Sud.

d - LA ZONE AGRICOLE :

- la zone A et les secteurs agricoles protégés Ap.

e - LA ZONE NATURELLE ET LES SECTEURS D'ACCUEIL LIMITE (STECAL) :

- la zone N ;
- des sous-secteurs : NCe, Nf, NLg, NPv ;
- des secteurs de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) : Ngv, Nap, NL1, NL2.

f - LE TERRITOIRE COMPORTE ÉGALEMENT, REPÉRÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT (DGR) :

- des terrains réservés pour des projets d'intérêt général (emplacements réservés, secteurs d'attente de projet d'aménagement, servitude mixité sociale) ;
- des secteurs à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- des secteurs à prescriptions urbaines et de préservation de la diversité commerciale
- des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ;
- des éléments du paysage et du patrimoine à conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- des périmètres soumis à risques et/ou nuisances : PPRN inondation et mouvements de terrain approuvé le 9 avril 2008, PPRN sécheresse approuvé le 22 décembre 2008, PPRT Linde France approuvé le 4 juin 2015, secteurs soumis à nuisances sonores (PEB aérodrome Francazal, voies bruyantes).

4.2 Le règlement écrit

Le règlement écrit a été établi en référence au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, et comprend une restructuration thématique du règlement.

a - Un règlement structuré autour de 3 chapitres

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- **Article 1** : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R.151-30 à R.151-36 du Code de l'urbanisme)
- **Article 2** : mixité fonctionnelle et sociale (Articles R.151-37 à R.151-38 Code de l'urbanisme)

CHAPITRE II : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

II-1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (Articles R.151-47 à R.151-48 du Code de l'urbanisme)

- **Article 3** : accès, voirie, modes actifs

II-2 Desserte par les réseaux

- **Article 4** : réseaux publics d'eau potable et d'assainissement
- **Article 5** : réseaux divers et collecte de déchets

CHAPITRE III : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE, ESPACES LIBRES ET STATIONNEMENT

III-1 Volumétrie et implantation des constructions (Articles R.151-39 à R.151-40 8 du Code de l'urbanisme)

- **Article 6** : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière
- **Article 9** : coefficient d'emprise au sol
- **Article 10** : hauteur maximum des constructions

III-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R.151-41 à R.151-42 8 du Code de l'urbanisme)

- **Article 11** : aspect extérieur des constructions et des clôtures
- **Article 12** : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

III-3 Stationnement des véhicules et des vélos (Articles R.151-44 à R.151-46 8 du Code de l'urbanisme)

- **Article 13** : obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

b - Une nouvelle liste des destinations et sous destinations des constructions est intégrée dans le règlement écrit :

1^{ère} liste définie par Arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

Tableau établi sur la version en vigueur de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme (version du 01/07/2023).

CATEGORIES DE DESTINATIONS	CATEGORIES DE SOUS-DESTINATIONS
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtels, autres hébergements touristiques Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôts Centre de congrès et d'exposition Bureau Cuisine dédiée à la vente en ligne

c - Arrêté ministériel du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, applicable pour les besoins en emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos dans les constructions.

NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINES AU STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)