

## LA ZONE URBAINE AUE OUVERTE A L'URBANISATION A VOCATION ECONOMIQUE

### Caractère de la zone AUE

Superficie globale : environ 16 ha

#### La zone AUE recouvre deux secteurs :

AUE Franczal (environ 3 ha) : secteur situé en bordure de la route de Seysses et en front de l'aérodrome, il est notamment destiné à l'accueil d'entreprises liées aux activités robotique, mécanique, aéronautique, autres activités d'innovation technologique, et aux centres de formation en découlant. Ce type d'activité nécessite la proximité de l'aérodrome de Franczal et de l'ensemble de l'écosystème en projet autour du futur pôle de compétence dans le secteur AUE0 Franczal.

AUE Caminols (environ 13 ha) : situé en limite Sud-Ouest de la Commune et délimité par la RD 120 en entrée de ville. Ce secteur est partiellement urbanisé sur environ 3ha sous la forme d'activités économiques et d'habitations imbriquées, dont l'enjeu est leur renouvellement à terme. Le foncier libre a une vocation économique et est destiné à accueillir un lotissement d'activité de type artisanal et PME, permettant de répondre à des demandes d'acquisition ou de location, à l'exclusion des activités commerciales.

Les constructions ne pourront être autorisées que sous forme d'opérations d'ensemble et après réalisation des équipements d'infrastructures.

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

- de polariser sur ces sites l'accueil futur d'activités, en fonction de leurs caractéristiques dominantes et d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement ;
- d'assurer une meilleure intégration urbanistique des constructions autorisées par l'obligation de les réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Ces 2 secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de maîtriser leur développement.



# CHAPITRE I

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### **Article AUE 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 sous conditions |
|                                                       | Hébergement                                                                        | Non autorisée             |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat                                                                          | Autorisée                 |
|                                                       | Commerce de détail                                                                 | Non autorisée             |
|                                                       | Restauration                                                                       | Autorisée                 |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | Non autorisée             |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Autorisée                 |
|                                                       | Hôtels, autres hébergements touristiques                                           | Non autorisée             |
|                                                       | Cinéma                                                                             | Non autorisée             |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Non autorisée             |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés     | Autorisée                 |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Caminoles)            | Non autorisée             |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Francazal)            | Autorisée sous condition  |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | Autorisée                 |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | Non autorisée             |
|                                                       | Lieux de culte                                                                     | Non autorisée             |
|                                                       | Autres équipements recevant du public (Caminoles)                                  | Non autorisée             |
|                                                       | Autres équipements recevant du public (Francazal)                                  | Autorisée                 |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | Autorisée                 |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | Autorisée                 |
|                                                       | Bureau                                                                             | Autorisée                 |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | Non autorisée             |
|                                                       | Cuisine dédiée à la vente en ligne                                                 | Autorisée                 |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | Non autorisée             |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | Non autorisée             |

### **AUE 1-1 En outre sont interdits**

- 1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites et à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AUE 1-2.
- 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 caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme).
- 3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 5 Dans le secteur bâti figuré par secteur mutable à termes, dans l'orientation d'aménagement de Caminols les constructions et les extensions à usage d'habitat sont interdites, (en cohérence avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU).

### **AUE 1-2 Sont soumises à conditions particulières**

- 1 Dans le secteur bâti figuré par secteur mutable à termes dans l'orientation d'aménagement de Caminols, les changements de destination sont admis, sous conditions, que ces nouvelles destinations soient compatibles avec l'orientation d'aménagement.
- 2 Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre d'opération d'ensemble, et après qu'aient été réalisés les équipements d'infrastructures indispensables (accès, voirie et réseaux divers).
- 3 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) et/ou d'emprise au sol.  
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m<sup>2</sup> de SP et/ou d'emprise au sol, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 4 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m<sup>2</sup> de SP, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 5 Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles et artisanales ou de dépôts sous réserve qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 6 Sur le secteur AUE Francazal, seuls les établissements mentionnés dans l'encadré introductif « caractère de la zone » seront autorisés.

### **Article AUE 2 Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## **CHAPITRE II**

### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Article AUE 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.

##### **AUE 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 limiter 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, pourra être imposé un seul accès 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.

##### **AUE 3-2 Voirie 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 7 mètres au moins, pour les voies à double sens et de 5 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 permettant le cas échéant aux véhicules lourds de manœuvrer et compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain, dans un souci d'assurer la sécurité, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

### **AUE-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 RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DECHETS ET DE TELECOMMUNICATION**

### **Article AUE 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.

#### **AUE 4-1 Eau potable**

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

#### **AUE 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.

##### **2.1 Eaux résiduaires industrielles**

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdit.

Tout rejet d'effluents industriels bruts dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables à des eaux usées domestiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le service d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

## **2.2 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.

## **2.3 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**

a Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) :

- 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 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 ( $< 10^{-6}$  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.

b 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 AUE 5 Réseaux divers et collecte de déchets**

### **AUE 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.

### **AUE 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.

### **AUE 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.

### **AUE 5-4 Collecte des déchets urbains**

Les locaux et aménagements nécessaires à la gestion des déchets ménagers et extra ménagers le cas échéant (encombrants, déchets verts) devront être déterminés en accord avec les services gestionnaires.

Ils devront par ailleurs s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## **CHAPITRE III**

### **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **III-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Article AUE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Sont compris dans les emprises publiques : les places, les chemins, les espaces verts, les voies piétonnes et cyclables, les voies automobiles, etc.

###### Par rapport aux voies ferrées :

toute construction doit être implantée à une distance minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine public ferroviaire. Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.

###### Par rapport aux départementales :

- par rapport à la RD 120 dans le secteur Caminoles, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de 55 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- par rapport à la RD15 dans le secteur de Francazal, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m de la limite d'emprise publique de cette voie. Toutefois, cette distance pourra être réduite à 10 m de la limite de l'emprise publique, dès lors que cet espace fait l'objet d'un traitement qualitatif végétalisé et/ou à destination des piétons- cycles.

###### Par rapport autres voies :

les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que pour les sas de livraison et pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

##### **Article AUE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions spéciales verticales et aux éléments fonctionnels tels que définis à l'article précédent, sous réserve de ne pas entraver l'accès des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **Article AUE 9 Coefficient d'emprise au sol**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne doit pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

### **Article AUE 10 Hauteur maximum des constructions**

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- sur sablière ou sur acrotère selon le type de toiture.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 9 mètres, mesurée au point le plus haut du bâtiment excepté :

- dans le secteur Caminoles, pour les constructions implantées en bordure des voies ferrées, où la hauteur pourra être portée à 12 mètres ;
- dans le secteur Franczal, où la hauteur pourra être portée à 15 mètres.

Des dépassements de hauteur pourront être admis

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, l'utilisation des énergies renouvelables, pour des éléments de construction de faible emprise ou pour des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur..., appareillage de climatisation.  
Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et dépassant les hauteurs réglementaires, sous réserve de leur intégration paysagère démontrée.

## **III-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article AUE 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **Conditions générales**

Les projets seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Il s'agit de concevoir un site économique affichant un marqueur pour la revalorisation de l'image du secteur d'entrée de ville sur la D 120, en favorisant un nouveau paysage urbain innovant dans son architecture et sa morphologie.

Les conceptions devront favoriser les projets architecturaux et d'aménagement qui utilisent au mieux les énergies renouvelables, la ventilation naturelle, les matériaux isolants biosourcés et l'adaptation au sol, et qui minimisent le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

#### **AUE 11-1 Façades - couleurs – matériaux/ aspect extérieur**

Une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale du bâti en général et notamment sur l'entrée de ville en favorisant une composition qualitative des façades le long de la RD 120, en termes de volumes, de gabarit, de rythme, de matériaux et de couleurs harmonisées, ainsi qu'en termes de traitement des abords et des limites, en donnant une place importante au paysage.

Toutes les restaurations et constructions nouvelles seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement urbain et paysager.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Les enduits doivent tenir compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

Le bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admis comme matériau de façade. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment. Les camaïeux de gris seront employés en cas de bardage métallique.

Les chartes graphiques des entreprises pourront être admises si elles s'harmonisent avec la construction et avec le paysage urbain environnant, sous réserve du respect de l'article AUE 11-5.

#### **AUE 11-2 Toitures**

Dans le cas de vues directes, les teintes doivent s'harmoniser avec les couleurs des toitures traditionnelles.

Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ou pour tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ;
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

## **AUE 11-3 Clôtures**

Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité, les clôtures seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres comportant ou non un mur-bahut enduit double-face de 0,40 mètre maximum et dans ce cas, elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Les enduits des murs-bahuts doivent s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles. Il doit être tenu compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement :

- en limite des secteurs destinés à l'habitat, les clôtures seront doublées d'une haie vive.
- dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

## **AUE 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 réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles les masquent.

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.

## **AUE 11-5 Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage**

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

## **Article AUE 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions**

### **AUE 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, 30 % 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

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

Il sera alors privilégié des aménagements d'espaces vert et paysagers en cohérence avec l'orientation d'aménagement, il s'agira donner une place importante au paysage et encourager la restauration de la biodiversité dans ce secteur.

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

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

#### **AUE 12-2 Obligations en matière de plantation**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> est à conserver mais est modulable dans sa géométrie.

#### **AUE 12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes**

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être 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 paysagées 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.

#### **AUE 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels**

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

### **III-3 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

#### **Article AUE 13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement**

##### **AUE 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 ou extension de plus de 100 m<sup>2</sup> de SP) ;
- tout changement de destination des constructions.

Surface de Plancher : SP

| Stationnement des véhicules motorisés    |                                       |                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destination                              | Sous destination                      |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Habitation                               | Logement autorisé selon article AUE-1 | 1 place par logement comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m <sup>2</sup><br>2 places par logement comportant une SP > 30 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Commerce et activité de service          | Commerce                              | 1 place/tranche de 30 m <sup>2</sup> de SP vente.                                                                                                                                                                                  |
|                                          | Activité de service                   | 1 place/tranche de 40 m <sup>2</sup> SP                                                                                                                                                                                            |
|                                          | Restauration                          | 1pl/10m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                               |
|                                          | Hébergement hôtelier et touristique   | 1 place/chambre<br>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 40m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                      |
| Équipement d'intérêt collectif ou 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.

## **AUE 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.

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<sup>er</sup> 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 démolì, 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. »

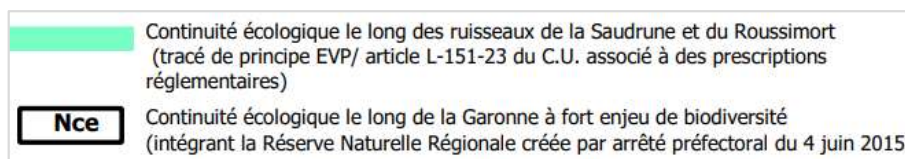
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R.111-23 du Code de l'urbanisme.

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 :

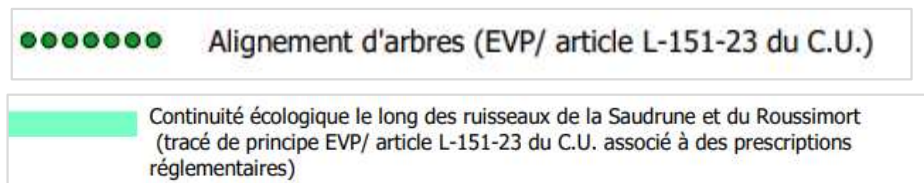
- des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et cours d'eau ou ruisseau ;
- les clôtures doivent être perméables à l'eau et à la petite faune et végétalisées, les soubassements sont interdits (voir des exemples 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 à 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<sup>ème</sup>) 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 Caminols ;
- le secteur AUE Franczal/Bois vert.

**c - LES ZONES À URBANISER FERMEES :**

- la zone AUE0 : Franczal/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 aéroport Franczal, 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<sup>ère</sup> 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).

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

| Catégories de bâtiments                                                                                                                                             | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>                                                                                                           |                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                |
| - Ensemble d'habitation<br>- (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<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales                                                                                        |
| - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire<br>- 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                                                                                           |
| <b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>                                                                             |                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                |
| - Ensemble d'habitation<br>- (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<br>- 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                                                                                                 |
| <b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>                                                           |                                                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                |
| 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) |