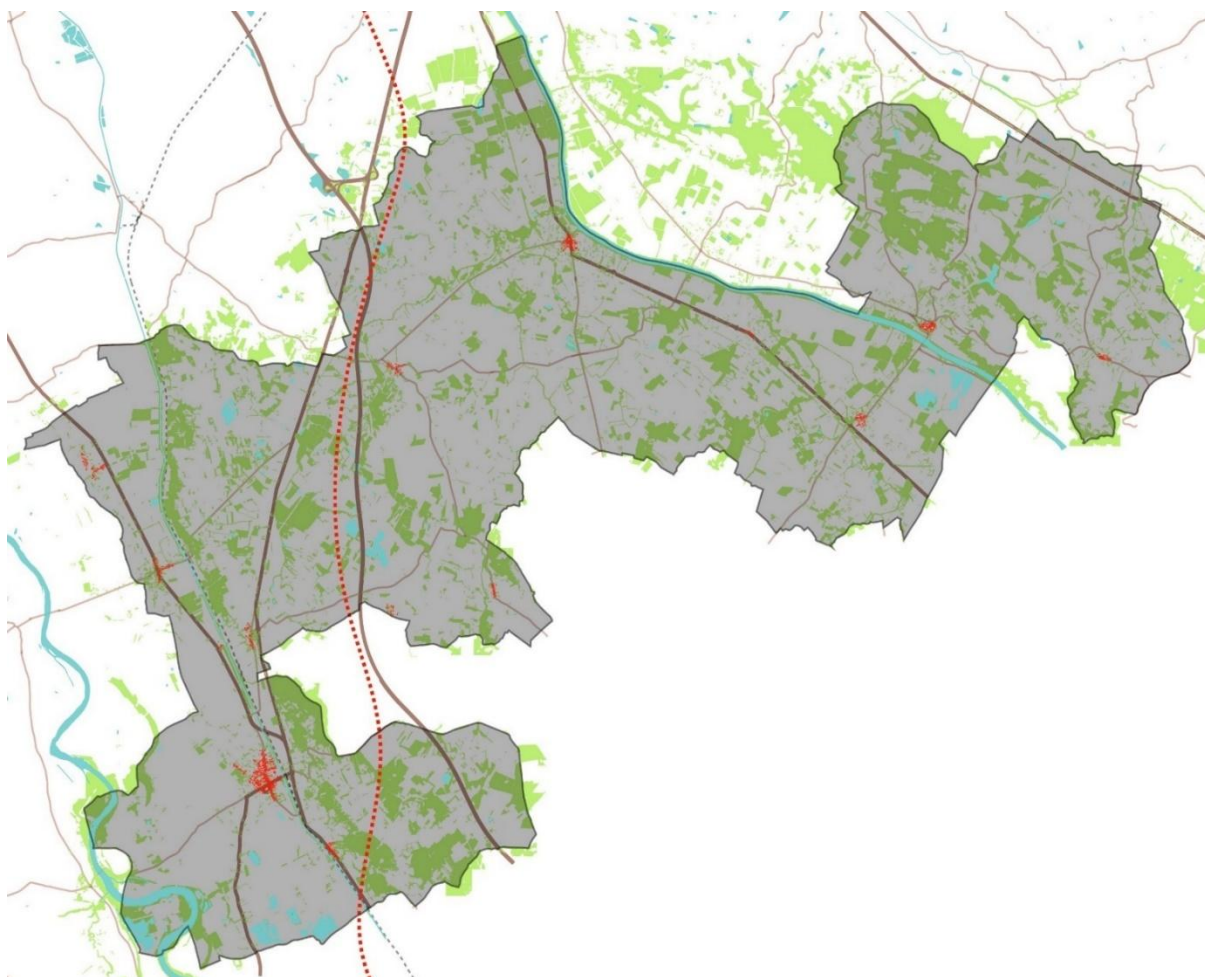




COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND SUD TARN ET GARONNE

**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU TERROIR DE GRISOLLES ET DE VILLEBRUMIER**



RÈGLEMENT – PIÈCE ÉCRITE

Modification N°1

Approuvée le : 29/01/2026

Exécutoire le :

**PIÈCE
4.1**

INTRODUCTION	2
RÈGLEMENT ZONES URBAINES U1 hors secteurs d'OAP	6
RÈGLEMENT ZONE URBAINE U_{RU}	19
RÈGLEMENT ZONES URBAINES U2 hors secteurs d'OAP	28
RÈGLEMENT ZONES URBAINES U3 dont secteurs d'OAP	39
RÈGLEMENT ZONES URBAINES U_{EQ} et ZONES À URBANISER AU_{EQ} et AU0_{EQ}	52
RÈGLEMENT ZONES URBAINES U_{ECO} et ZONES À URBANISER AU_{ECO} et AU0_{ECO}	62
RÈGLEMENT ZONE À URBANISER Grand Sud Logistique (GSL)	73
RÈGLEMENT ZONES À URBANISER AU	84
RÈGLEMENT ZONES À URBANISER FERMÉES (AU0)	85
RÈGLEMENT ZONES AGRICOLES A, A_P et A_{PE}, hors STECAL	91
RÈGLEMENT ZONES AGRICOLES A - STECAL	105
RÈGLEMENT ZONES NATURELLES N, N_{re}, N_{co}, N_{canal}, N_{vv}, N_{grav}, N_{ENR}, N_{GSL} hors STECAL	118
RÈGLEMENT ZONES NATURELLES N_{JEP}	130
RÈGLEMENT ZONES NATURELLES N - STECAL	139
LEXIQUE	143

INTRODUCTION

Le présent règlement a été établi sur la base du code de l'urbanisme en vigueur au 6 juin 2021.

Rappel relatif aux autorisations d'urbanisme : entre autres, les articles suivants du code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme) sont et demeurent applicables dans le cadre du PLUi :

R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel du régime applicable à certaines constructions aménagements installations et travaux

R421-2 : Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

- c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingts ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
- j) Les terrasses de plain-pied ;
- k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;
- l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R421-17-1.
- o) Le territoire accueille 2 installations classées pour la protection de l'environnement, 1 soumise à enregistrement et 1 soumise à autorisation et SEVESO. Le PLUi doit tenir compte des périmètres des études de danger et des périmètres des 100m autour des installations classées dont l'activité est l'élevage.

R421-3 (partiel) : Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :

- a) Les murs de soutènement ;

R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Rappel relatif au permis de démolir

L421-3 : Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Rappel relatif à la défense-incendie :

Il conviendra de respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-03-14-003 du 14 mars 2017, voir en annexe du PLUi).

Le recours à une défense-incendie « privative » est possible en zones agricoles et naturelles.

Toute référence à « existant » s'entend à la date d'approbation du présent PLUi.

Toute référence à « nouvel(le) » s'entend après la date d'approbation du présent PLUi.

RÈGLEMENT ZONES URBAINES U1 HORS SECTEURS D'OAP

Les zones U1 sont les noyaux anciens des bourgs.

Le présent règlement s'applique à toutes les parcelles situées en zone U1 sauf celles incluses dans une OAP de secteur.

Les zones U1 sont concernées par des OAP, l'OAP « transversale » et l'OAP « commerces ».

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

Les zones U1 des communes de Dieupentale et de Bessens sont concernées par une étude hydraulique concernant les zones inondables du ruisseau du Lamothe et les prescriptions spécifiques qui en découlent, notamment en matière de hauteur de plancher par rapport aux Plus Hautes Eaux Connues (PHEC, voir annexes du PLU).

Les démolitions de constructions existantes, des murs de clôture et des piliers doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les secteurs protégés : secteur de protection des monuments historiques et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

DESTINATIONS (DES CONSTRUCTIONS) AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.		X (existantes)	X (nouvelles)
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.		X (existantes)	X (nouvelles)
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre	X		

Zone U1

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.			
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	X		
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	X		
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	X		
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements	X		

Zone U1

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.			
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services	X		

Zone U1

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	X		
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	X		
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.	X		
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires	X		

Zone U1

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	d'accueil des gens du voyage.			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			X
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			X
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.	X		
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

USAGES ET AFFECTATION DES SOLS (AMENAGEMENTS) AUTORISES ET INTERDITS

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X (dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)	
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X (être liés ou nécessaires à la construction d'une destination ou d'un usage ou affectation du sol autorisés)	

MIXITE FONCTIONNELLE

Au titre des articles L156-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme, dans les secteurs désignés ci-dessous (*reportés sur la pièce graphique du règlement*), les vitrines commerciales existantes à la date d'approbation du PLUi sont conservées, que le local ait, ou non, un usage commercial. Le changement de destination est interdit. La suppression de la vitrine commerciale est interdite. Le changement d'enseigne est possible. La rénovation est possible. La restauration est possible. L'évolution en une nouvelle vitrine commerciale mieux adaptée à l'activité et à l'environnement est possible.

A Grisolles :

- du 28 rue Adrien Hébrard compris au 2 rue Adrien Hébrard compris dont l'angle sur rue Antoine de Larroque jusqu'à la rue Balat Biel ;
- du 8 rue Géraud Seignouret compris au 13 rue Andrien Hébrard compris ;
- du 7 rue Adrien Hébrard compris jusqu'à l'avenue de la République, halle comprise ;
- 2 et 3 esplanade de la Liberté ;
- 1 place du Parvis jusqu'à l'angle de la rue de l'Abbé de Rosset ;
- du 19 rue François Faugères compris vers la rue Guyenne et Gascogne jusqu'au 7 compris ;
- du 20 rue François Faugères compris vers la rue Guyenne et Gascogne jusqu'au 2 compris ;
- du 5 place Bernard Marceillac compris au 2 rue Guyenne et Gascogne compris.

A Labastide-Saint-Pierre :

- Les façades nord, ouest et sud de la place de la République ;
- Du 14 rue Charles Caperan compris au 2 rue Charles Caperan compris ;
- Du 16 rue Pasteur compris au 4 rue Pasteur compris et du 7 rue Pasteur compris au 15 rue Pasteur compris.

II. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

a) *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (définition dans le lexique)*

❖ Règle générale :

Une façade de la construction à réaliser est implantée en limite de rue.

Elle est prolongée, si nécessaire, par un mur de clôture (*voir rubrique clôture*) entre la construction à réaliser et la limite séparative latérale opposée.

- Si la façade est aveugle, le mur de clôture est obligatoirement ouvert par un portail sur une largeur minimale de 2,5m.
- Si la façade possède une ou des ouvertures, le mur de clôture peut être aveugle sur une longueur de 12,5m maximum, au-delà, il est percé (fenêtre, porte ou portail).

Si une construction existe déjà à l'alignement, l'implantation en second rideau des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est non règlementée.

Dans le cas de l'existence sur la parcelle de murs bahuts et/ou de piliers en briques anciennes ou en pierres, à la date d'approbation du PLUi, la limite d'implantation peut se faire en retrait de leur emplacement, afin de les préserver.

Si elles ne sont pas implantées en limite de rue, les annexes et extension s'implantent librement sur la parcelle.

Les piscines s'implantent librement sur la parcelle.

❖ En cas de division d'une parcelle bâtie à la date d'approbation du PLUi (ou d'une unité foncière bâtie) et si la parcelle créée est en arrière du bâti existant :

- si l'accès créé depuis l'espace public est étroit ($\leq 2,5m$), l'implantation est libre pour les constructions. Un portail peut fermer l'accès sur la rue ;
- si l'accès créé depuis l'espace public est $> 2,5m$, soit le portail est complété d'une clôture (*voir rubrique clôture*), soit la façade s'implante en limite.

Les annexes, extensions et piscines s'implantent librement sur la parcelle.

❖ Il peut être dérogé à ces implantations :

- A Orgueil, pour s'implanter librement :
 - au nord de la grand-rue, entre la rue de Cance à l'ouest et le chemin des communaux à l'est
 - au sud de la grand rue, de la parcelle A 1584 à l'ouest à la parcelle A 1605 à l'est.
- Si la sécurité publique le nécessite.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics si le projet architectural et urbain ou la sécurité publique le nécessitent (notamment pour les clôtures).
- En raison de la configuration, notamment de la topographie, de la parcelle ou de l'unité foncière incluse dans la zone concernée sous réserve que cela soit dûment justifié.

- S'il existe déjà une construction en limite de rue.

b) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions sur la rue sont implantées en ordre continu. Il peut être dérogé à cette implantation en limites séparatives latérales :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- sous réserve d'une implantation sur une des limites séparatives latérales et en cas d'existence ou de réalisation d'un mur-bahut de clôture entre la construction à réaliser et la limite séparative latérale opposée (*cf implantation par rapport à la rue ou à l'espace public*).

Les constructions et aménagements ne donnant pas sur la rue s'implantent librement par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

c) *Emprise au sol*

Non règlementé.

d) *Dimensions*

❖ Volume :

Le volume des annexes est harmonisé avec celui de la construction principale.

Le volume de l'extension est proportionné à la construction existante.

La pente des toitures est de 35% maximum.

❖ Epannelage :

L'épannelage des façades donnant sur la rue est varié. Les aires des façades sont adaptées pour ne pas être systématiquement et strictement identiques sur deux unités foncières contigües.

L'épannelage des toitures donnant sur la rue est irrégulier. Les hauteurs des constructions sont adaptées pour ne pas être systématiquement et strictement identiques sur deux unités foncières contigües (pente et faîtage).

❖ Hauteurs :

Pour les nouvelles habitations, la hauteur maximum est R+2+comble, hors éléments techniques éventuels, à condition que cela ne crée pas un masque préjudiciable à l'ensoleillement sur une façade en vis-à-vis et ne contrevienne pas à une bonne insertion urbaine ou patrimoniale.

Pour les extensions, la hauteur maximum est R+2+comble, hors éléments techniques éventuels, à condition que cela ne crée pas un masque préjudiciable à l'ensoleillement sur une façade en vis-à-vis et ne contrevienne pas à une bonne insertion urbaine ou patrimoniale.

Pour les annexes, la hauteur maximum est 3,5m.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Pour les autres constructions, la hauteur maximum est 7m.

QUALITE DU CADRE DE VIE

Dans les zones de Servitudes d'Utilité Publique de catégories AC1 (monuments historiques classés ou inscrits), les prescriptions spécifiques de l'UDAP 82 s'appliquent.

a) *Caractéristique des bâtis*

Les matériaux destinés à être recouverts ne sont pas laissés bruts.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Non règlementé pour les carports, vérandas, pergolas bioclimatiques de moins de 20m².

❖ Façades (ouvertures) :

Pour les nouvelles constructions :

Les ouvertures sur la façade sont ordonnancées en travées. Elles sont plus hautes que larges.

Les ouvertures sur la façade sont encadrées, de toutes manières sauf avec des matériaux en placage.

Pour les rénovations / réhabilitations :

Les ouvertures sur la façade donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public sont conservés à l'identique si l'ouverture est celle d'origine du bâtiment (notamment plus haut que large).

Si l'ouverture sur la façade a une largeur qui excède celle des modules traditionnels situés sur le même bâtiment ou bien sur l'une ou l'autre des deux constructions contigües de part et d'autre du bâtiment, alors elle est restructurée afin d'être plus haute que large, avec restitution de la composition de la façade en travée si tel peut être le cas.

Les ouvertures sur la façade sont encadrées, de toutes manières sauf avec des matériaux en placage.

Pour les extensions d'habitations :

Les ouvertures sur la façade sont ordonnancées en travées. Elles sont plus hautes que larges.

Les ouvertures sur la façade sont encadrées, de toutes manières sauf avec des matériaux en placage.

❖ Façades (menuiseries) :

Les menuiseries d'origine du bâtiment (si elles sont en bois) sont autant que possible conservées.

Les fenêtres et volets épousent autant que possible le percement, notamment les cintres. Si cela n'est pas le cas, un lambrequin vient couvrir la différence.

Dans le cas de volet roulant, un lambrequin dissimule le coffre.

Les portes sont pleines, une imposte vitrée est possible.

Dans tous les cas, les bois sont peints.

❖ Toitures :

Les toitures sont soit à deux versants ou en croupe (simple ou double), soit de type terrasse (partiellement ou en totalité).

Les pentes de toitures sont de 35% maximum (de type tuiles canal). Le modèle de tuiles existants doit être conservé dans la mesure où il correspond à une disposition traditionnelle adaptée. Les couvertures de tuiles plates (Lot, mécanique ou Marseille) pourront être conservées et reconduites.

Les lucarnes pendantes et les lucarnes en bâtière sont autorisées en toiture. Elles devront s'inscrire dans les travées des façades.

Les fenêtres de toit-participent à la composition du bâti. Elles sont implantées selon la composition des travées existantes (ou restructurées le cas échéant), et sont inscrites dans le plan de toiture.

❖ Couleurs :

Les teintes noire (hors équipements de production d'énergie renouvelable) ou bleu sombre sont interdites en toiture.

La couleur des annexes est harmonisée avec celle de la construction principale.

❖ Éléments techniques devant être composés avec la façade sur laquelle ils s'implantent :

a) Coffrets et boîtes aux lettres : ils sont intégrés dans le bâti (façade ou clôture) ou les portes.

b) Coffrets de climatisation ou de pompes à chaleur : ils sont interdits en applique sur les façades ou en toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public, sauf à être intégrés dans la maçonnerie et/ou dissimulés par une grille en bois ou en métal à claire voie.

c) Dispositifs énergies renouvelables

Ils sont implantés dans le plan de la toiture ou au sol. L'implantation en façade ne peut se faire que sous réserve d'une bonne insertion du projet ou non visible du domaine public. Des conditions particulières peuvent être imposées dans les secteurs faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques.

❖ Clôtures sur voie publique :

Les clôtures sont maçonnées, enduites et couronnées, hautes de 1,2m à 1,8m maximum, sans redan (il peut y être dérogé pour s'adapter à un terrain en pente). Une grille ou grillage peut être ajouté dans la limite des hauteurs autorisées (*voir OAP « transversale »*).

L'enduit est identique à celui de la construction principale. Les brise-vues, écrans et haies artificielles sont interdits.

Les murs et piliers existants sont préservés et entretenus. En cas de démolition rendue nécessaire par un projet de construction, une façade ou une clôture doit s'y substituer.

Le végétal le long de la clôture devra s'inspirer des exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »).

❖ Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne pourront excéder 2m de hauteur.

❖ Élément bâti identifié :

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de rénovation/réhabilitation respectent l'intégrité du patrimoine. Leur évolution, dont le changement de destination, est possible, si elle ne compromet pas leur qualité intrinsèque.

b) Caractéristiques des espaces non bâtis

❖ Espaces libres (éco-aménagement et/ou non imperméabilisation) :

Au moins 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doivent rester non imperméabilisés si l'emprise au sol des constructions existantes le permet. Ils seront végétalisés (*voir exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »*).

Les stationnements aériens et les allées privatives pour véhicules motorisés sont éco-aménagés sur 50% minimum de leur surface (*voir OAP « transversale »*).

Zone U1

❖ Paysage et environnement des espaces dont éléments de paysage identifiés :

Les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP « transversale ».

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (DONT CONDITION D'ACCES)

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès unique pour chaque opération d'aménagement est la norme. Si cela n'est pas réalisable, le minimum d'accès est imposé, pour une empreinte foncière minimale.

Dans le cas de création de voie ouverte au public, toute chaussée nouvelle a une largeur maximum de 4m si elle dessert plus de 4 habitations ou un équipement d'intérêt collectif ou un service public et 3m maximum dans les autres cas. Les stationnements latéraux sont proscrits. Un cheminement doux est imposé, soit en latéral de la chaussée ou en tout lieu approprié pour rejoindre le maillage piétonnier existant ou projeté.

STATIONNEMENT VELOS, VEHICULES MOTORISES (DONT MUTUALISATION)

Pour la commune de Grisolles exclusivement :

En cas de création de nouvelle habitation (non existante à la date d'approbation du PLUi), il est exigé :

- 1 place de stationnement pour véhicule motorisé maximum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, à réaliser sur l'unité foncière. Dans l'impossibilité de réalisation sur l'unité foncière, il faut justifier d'une place existante ou à créer hors stationnement public dans un rayon de 400m maximum de celle-ci.
- 2 places de stationnement véhicule motorisé par logement pour les autres habitations, à réaliser sur l'unité foncière. Dans l'impossibilité de réalisation sur l'unité foncière, il faut justifier d'une place existante ou à créer hors stationnement public dans un rayon de 400m maximum de celle-ci.

Pour les autres destinations autorisées, il n'y a pas de règle.

Pour les autres communes du PLUi :

Non réglementé.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

(eau potable, incendie, eaux usées, électricité, télécommunication et numérique)

Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et suivre les conditions définies, le cas échéant, dans un cahier des charges du syndicat *ad hoc*, de la commune ou de toute structure qui s'y substitue.

Tous les aménagements doivent être conformes aux prescriptions réglementaires du schéma directeur des eaux usées et/ou des eaux pluviales s'ils existent et compatibles avec l'OAP « transversale ».

DECHETS

Un abri bâti ou un espace dédié est réservé au stockage des containers, dissimulé au maximum aux regards par un environnement végétal (*voir OAP « transversale »*) et dimensionné en fonction de la quantité accueillie.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réalisation de dispositifs collectifs à proximité de l'opération.

RÈGLEMENT ZONE URBAINE U_{RU}

La zone URU est située dans l'ancienne bastide de Labastide-Saint-Pierre.

La zone URU est concernée par l'OAP « transversale » et l'OAP « commerces ».

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

Les démolitions de constructions existantes, des murs de clôture et des piliers doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les secteurs protégés : secteur UDAP et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

• DESTINATIONS (DES CONSTRUCTIONS) AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.		X (existantes)	X (nouvelles)
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.			X
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	X		
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans	X		

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	X		
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	X		
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	X		
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas	X		

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.			
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions	X		

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	X		
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	X		
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.	X		
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire	X		

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			X
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			X
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.	X		
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

USAGES ET AFFECTATION DES SOLS (AMENAGEMENTS) AUTORISES ET INTERDITS

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X (être liés ou nécessaires à la construction d'une destination ou d'un usage ou affectation du sol autorisés)	

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

II. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

a) *Implantation par rapport à la rue ou l'espace public*

Les implantations permettent le maintien de la forme et des limites de chaque moulon (îlot).

b) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les implantations permettent le maintien de la forme et des limites de chaque moulon (îlot).

c) *Emprise au sol*

Non réglementé.

d) *Dimensions*

❖ Volume :

La pente des toitures est de 35% maximum.

❖ Hauteurs :

La hauteur maximum est R+2+comble, hors éléments techniques éventuels, à condition que cela ne crée pas un masque préjudiciable à l'ensoleillement sur une façade en vis-à-vis et ne contrevenne pas à une bonne insertion urbaine ou patrimoniale.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

QUALITE DU CADRE DE VIE

a) *Caractéristique des bâtis*

Les matériaux destinés à être recouverts ne sont pas laissés bruts.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Non règlementé pour les carports, vérandas, pergolas bioclimatiques de moins de 40 m².

❖ Façades (ouvertures) :

Pour les constructions nouvelles :

Non réglementé.

Pour les rénovations / réhabilitations :

Les ouvertures sur la façade donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public sont conservées à l'identique si l'ouverture est celle d'origine du bâtiment (notamment plus haut que large).

Les nouvelles ouvertures seront composées en cohérence avec celles existantes sur la façade concernée (proportions, encadrements, menuiseries, couleurs).

Les ouvertures sur la façade sont encadrées, de toutes manières sauf avec des matériaux en placage.

Pour les extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLUi :

Les ouvertures sur la façade sont ordonnancées en travées. Elles sont plus hautes que larges.

Les ouvertures sur la façade sont encadrées, de toutes manières sauf avec des matériaux en placage.

❖ Façades (menuiseries) :

Non réglementé.

❖ Toitures :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs évolutions :

Les toitures sont soit à deux versants ou en croupe (simple ou double), soit de type terrasse (partiellement ou en totalité).

Les pentes de toitures sont de 35% maximum (de type tuiles canal). Le modèle de tuiles existants doit être conservé dans la mesure où il correspond à une disposition traditionnelle adaptée. Les couvertures de tuiles plates (Lot, mécanique ou Marseille) pourront être conservées et reconduites.

Les lucarnes pendantes et les lucarnes en bâtière sont autorisées en toiture. Elles devront s'inscrire dans les travées des façades.

Les fenêtres de toit-participent à la composition du bâti. Elles sont implantées selon la composition des travées existantes (ou restructurées le cas échéant), et sont inscrites dans le plan de toiture.

Pour les nouvelles constructions :

Non réglementé.

❖ Couleurs :

Les teintes noire (hors équipements de production d'énergie renouvelable) ou bleu sombre sont interdites en toiture.

La couleur des annexes est harmonisée avec celle de la construction principale.

❖ Éléments techniques devant être composés avec la façade sur laquelle ils s'implantent :

a) Coffrets et boîtes aux lettres : ils sont intégrés dans le bâti (façade ou clôture) ou les portes.

b) Coffrets de climatisation ou de pompes à chaleur : ils sont interdits en applique sur les façades ou en toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public, sauf à être intégrés dans la maçonnerie et/ou dissimulés par une grille en bois ou en métal à claire voie.

❖ Clôtures sur voie publique :

Les clôtures sont maçonnées, enduites et couronnées, hautes de 1,2m à 1,8m maximum, sans redan (il peut y être dérogé pour s'adapter à un terrain en pente). Une grille ou grillage peut être ajouté dans la limite des hauteurs autorisées (*voir OAP « transversale »*).

L'enduit est identique à celui de la construction principale. Les brise-vues, écrans et haies artificielles sont interdits.

Les murs et piliers existants sont préservés et entretenus. En cas de démolition rendue nécessaire par un projet de construction, une façade ou une clôture doit s'y substituer.

Le végétal le long de la clôture devra s'inspirer des exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »).

❖ Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne pourront excéder 2m de hauteur.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

• DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (DONT CONDITION D'ACCES)

Les voies respectent la trame de la bastide et les moulons (îlots).

Un cheminement doux est imposé, soit en latéral de la chaussée ou en tout lieu approprié compte tenu du contexte urbain.

STATIONNEMENT VELOS, VEHICULES MOTORISES (DONT MUTUALISATION)

Non réglementé.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

(eau potable, incendie, eaux usées, électricité, télécommunication et numérique)

Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et suivre les conditions définies, le cas échéant, dans un cahier des charges du syndicat *ad hoc*, de la commune ou de toute structure qui s'y substitue.

Tous les aménagements doivent être conformes aux prescriptions réglementaires du schéma directeur des eaux usées et/ou des eaux pluviales s'ils existent et compatibles avec l'OAP « transversale ».

DECHETS

Un abri bâti ou un espace dédié est réservé au stockage des containers, dissimulé au maximum aux regards par un environnement végétal (*voir OAP « transversale »*) et dimensionné en fonction de la quantité accueillie.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réalisation de dispositifs collectifs à proximité de l'opération.

RÈGLEMENT ZONES URBAINES U2 HORS SECTEURS D'OAP

Les zones U2 sont les urbanisations récentes autour des bourgs.

Le présent règlement s'applique à toutes les parcelles situées en zone U2 sauf celles incluses dans une OAP de secteur.

Les zones U2 sont concernées par l'OAP « transversale » et l'OAP « commerces ».

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

Les zones U2 des communes de Dieupentale et de Bessens sont concernées par une étude hydraulique concernant les zones inondables du ruisseau du Lamothe et Les prescriptions spécifiques qui en découlent, notamment en matière de hauteur de plancher par rapport aux Plus Hautes Eaux Connues (PHEC, voir annexes du PLU).

Les démolitions de constructions existantes, des murs de clôture et des piliers doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les secteurs protégés : secteur UDAP et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

• DESTINATIONS (DES CONSTRUCTIONS) AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.		X (existantes)	X (nouvelles)
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.		X (existantes)	X (nouvelles)
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des	X		

Zone U2

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	ménages et leurs extensions et annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.			
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	X		
	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	X		
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	X		
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de	X		

Zone U2

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.			
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	X		
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma.	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	X		

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	X		
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	X		
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt	X		

Zone U2

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			X
	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			X
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	X		
	Bureau : constructions destinées aux activités			X

Zone U2

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.			

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS (AMENAGEMENTS) AUTORISES ET INTERDITS

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs		X (intégration paysagère et limitation des nuisances de circulation)	
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X (dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)	
Dépôts de véhicules		X (être lié à un garage professionnel, intégration paysagère, limitation des nuisances de circulation)	
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X (être liés ou nécessaires à la construction d'une destination ou d'un usage ou affectation du sol autorisés)	

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

II. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

a) *Implantation par rapport à la rue ou l'espace public*

❖ En cas de division d'une parcelle bâtie à la date d'approbation du PLUi, l'implantation des constructions doit :

- minimiser les surfaces imperméabilisées par les voies d'accès ou les aires de stationnement,
- et permettre la possibilité de division parcellaire ultérieure, pour les parties excédant une superficie supérieure à :
 - 650 m² dans les communes de Grisolles et Labastide-Saint-Pierre,
 - 1000 m² dans les communes de Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Nohic, Orgueil, Pompignan, Villebrumier,
 - 1200 m² dans les communes de Fabas et Varennes.

❖ Pour les annexes, extensions, piscines :

Elles s'implantent librement sur la parcelle.

❖ Pour les parcelles non bâties à la date d'approbation du PLUi, l'implantation des constructions est libre sous réserve de respecter au moins 40% d'espace non imperméabilisés sur la parcelle ou l'unité foncière. Si la parcelle ou l'unité foncière a une superficie supérieure à :

- 650 m² dans les communes de Grisolles et Labastide-Saint-Pierre,
- 1000 m² dans les communes de Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Nohic, Orgueil, Pompignan, Villebrumier,
- 1200 m² dans les communes de Fabas et Varennes,

la possibilité de division parcellaire ultérieure est prise en compte et l'implantation choisie pour la construction doit permettre aisément la réalisation d'une future construction.

L'implantation des autres bâtiments autorisés est libre.

b) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

L'implantation des constructions en limite séparative latérale (une ou les deux) se fera soit en limite séparative soit selon un recul d'au moins 3 mètres.

L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est libre.

c) *Emprise au sol*

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60% de la parcelle ou de l'unité foncière.

d) *Dimensions*

❖ Volume :

Le volume des annexes est harmonisé avec celui de la construction principale.

Le volume de l'extension est proportionné à la construction existante.

La pente des toitures est de 35% maximum.

❖ Hauteurs :

Pour les nouvelles habitations, la hauteur maximum est R+2+comble, hors éléments techniques éventuels, à condition que cela ne crée pas un masque préjudiciable à l'ensoleillement sur une façade en vis-à-vis et ne contrevienne pas à une bonne insertion urbaine ou patrimoniale.

Pour les extensions, la hauteur maximum est R+2+comble, hors éléments techniques éventuels.

Pour les annexes, la hauteur maximum est 3,5m.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Pour les autres constructions, la hauteur maximum est 7m.

QUALITE DU CADRE DE VIE

Dans les zones de Servitudes d'Utilité Publique de catégories AC1 (monuments historiques classés ou inscrits), les prescriptions spécifiques de l'UDAP 82 s'appliquent.

a) *Caractéristique des bâtis*

Les matériaux destinés à être recouverts ne sont pas laissés bruts.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Non réglementé pour les carports, vérandas, pergolas bioclimatiques de moins de 40m².

❖ Façades (ouvertures) :

Pour les nouvelles constructions :

Les ouvertures sont composées de manière équilibrée sur chaque façade.

Pour les rénovations / réhabilitations :

Les nouvelles ouvertures sont composées en cohérence avec chaque façade existante.

Pour les extensions d'habitations :

Les nouvelles ouvertures sont composées en cohérence avec chaque façade existante.

❖ Toitures :

Les toitures sont :

- Soit à deux versants ou en croupe (simple ou double), soit de type terrasse (partiellement ou en totalité).
- Les pentes de toitures sont de 35% maximum (de type tuiles canal). Le modèle de tuiles existants doit être conservé dans la mesure où il correspond à une disposition traditionnelle adaptée. Les couvertures de tuiles plates (Lot, mécanique ou Marseille) pourront être conservées et reconduites.

Les lucarnes pendantes et les lucarnes en bâtière sont autorisées en toiture. Elles devront s'inscrire dans les travées des façades.

Les fenêtres de toit participent à la composition du bâti. Elles sont implantées selon la composition des travées existantes (ou restructurées le cas échéant), et sont inscrites dans le plan de toiture.

❖ Couleurs :

Les teintes noire (hors équipements de production d'énergie renouvelable) ou bleu sombre sont interdites en toiture.

La couleur des annexes est harmonisée avec celle de la construction principale.

❖ Éléments techniques devant être composés avec la façade sur laquelle ils s'implantent :

a) Coffrets et boîtes aux lettres : ils sont intégrés dans le bâti (façade ou clôture) ou les portes.

b) Coffrets de climatisation ou de pompes à chaleur : ils sont interdits en applique sur les façades ou en toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public, sauf s'ils sont intégrés dans la maçonnerie et/ou dissimulés par une grille en bois ou en métal à claire voie.

❖ Clôtures :

Le végétal le long de la clôture devra s'inspirer des exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »).

Les clôtures ne sont pas obligatoires, lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,6m.

Tout type de clôture à caractère industriel de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, ...) est interdit.

Les brise-vues et écrans visuels de type canisses en PVC, filet de camouflage, haies artificielles...sont interdits.

Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par un mur maçonné enduit et couronné, de 1,60m maximum sans redan (il peut y être dérogé pour s'adapter à un terrain en pente). Une grille ou grillage peut être ajouté, l'ensemble ne devant pas excéder 1,60m.
- Par des haies vives composées d'une ou plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »*). Ces haies peuvent être doublées d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut, l'ensemble ne devant pas excéder 1,60m.
- Par un dispositif à claire-voie ou un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. L'ensemble ne devant pas excéder 1,60m.

❖ Élément bâti identifié :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de rénovation/réhabilitation respectent l'intégrité du patrimoine. Leur évolution dont le changement de destination est possible, si elle ne compromet pas leur qualité intrinsèque.

b) *Caractéristiques des espaces non bâtis*

❖ Espaces libres (éco-aménagement et/ou non-imperméabilisation) :

Au moins 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisés dont au moins 30% en pleine terre.

Les espaces de pleine terre sont végétalisés (*voir exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »*).

Les stationnements aériens et les allées privatives pour véhicules motorisés sont éco-aménagés sur 50% minimum de leur surface (*voir OAP « transversale »*).

Zone U2

❖ Paysage et environnement des espaces dont éléments de paysage identifiés :

Les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP « transversale ».

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

• DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (DONT CONDITION D'ACCES)

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès unique pour chaque opération d'aménagement est la norme. Si cela n'est pas réalisable, le minimum d'accès est imposé, pour une empreinte foncière minimale.

Dans le cas de création de voie ouverte au public, toute chaussée nouvelle a une largeur maximum de 5m. Un cheminement doux est imposé, soit en latéral de la chaussée ou en tout lieu approprié pour rejoindre le maillage piétonnier existant ou projeté.

STATIONNEMENT VELOS, VEHICULES MOTORISES (DONT MUTUALISATION)

En cas de création de nouvelle habitation (non existante à la date d'approbation du PLUi), il est exigé :

- 1 abri vélo pouvant accueillir a minima 1 vélo par logement en collectif.
- 1 borne recharge électrique par tranche de 15 logements en cas d'opération d'aménagement d'ensemble.
- 1 place de stationnement véhicule motorisé maximum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, à réaliser sur l'unité foncière. Dans l'impossibilité de réalisation sur l'unité foncière, il faut justifier d'une place existante ou à créer dans un rayon de 400m maximum de celle-ci, hors espace public.
- 2 places de stationnement véhicule motorisé par logement pour les autres habitations, à réaliser sur l'unité foncière. Dans l'impossibilité de réalisation sur l'unité foncière, il faut justifier d'une place existante ou à créer dans un rayon de 400m maximum de celle-ci, hors espace public.

Pour les autres destinations autorisées, il n'y a pas de règle.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

(eau potable, incendie, eaux usées, électricité, télécommunication et numérique)

Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et suivre les conditions définies, le cas échéant, dans un cahier des charges du syndicat *ad hoc*, de la commune ou de toute structure qui s'y substitue.

Tous les aménagements doivent être conformes aux prescriptions réglementaires du schéma directeur des eaux usées et/ou des eaux pluviales s'ils existent et compatibles avec l'OAP « transversale ».

DECHETS

Un abri bâti ou un espace dédié est réservé au stockage des containers, dissimulé au maximum aux regards par un environnement végétal (*voir OAP « transversale »*) et dimensionné en fonction de la quantité accueillie.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réalisation de dispositifs collectifs à proximité de l'opération.

RÈGLEMENT ZONES URBAINES U3 DONT SECTEURS D'OAP

Les zones U3 sont les groupes d'habitations correspondant à des étirements de constructions et/ou des secteurs disjoints des bourgs.

Les zones U3 sont concernées par des secteurs d'OAP et l'OAP « transversale ».

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

Les démolitions de constructions existantes, des murs de clôture et des piliers doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les secteurs protégés : secteur UDAP et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

• DESTINATIONS (DES CONSTRUCTIONS) AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.		X (existante)	X (nouvelle)
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.		X (existante)	X (nouvelle)

Zone U3

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages y compris les extensions et les annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.		X Logements nouveaux uniquement dans les secteurs d'OAP X Les extensions sans création de logement X Les annexes, (dans les secteurs d'OAP et hors secteurs d'OAP) : implantation de l'ensemble de l'annexe à une distance maximum de 20 mètres en tout point de la construction principale. Les extensions des annexes existantes situées au-delà de la zone d'implantation de 20 mètres décrite ci-dessus sont autorisées dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 80 m², implantation de l'ensemble de la piscine à une distance maximum de 20 mètres en tout point de la construction principale ;	X Hors des secteurs d'OAP (Pas de création de logement Supplémentaire)
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de			X

Zone U3

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	travailleurs et résidences autonomie.			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.		X Réhabilitation de l'existant X Autorisé sur la même unité foncière uniquement pour des activités existantes à la date d'approbation du PLUi12 et en activité lors de la demande et si pas de nuisances pour le voisinage (notamment, sonores ou liées au stationnement)	X (nouveau)
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.		X Réhabilitation de l'existant X Autorisé sur la même unité foncière uniquement pour des activités existantes à la date d'approbation du PLUi12 et en activité lors de la demande et si pas de nuisances pour le voisinage (notamment, sonores ou liées au stationnement)	X (nouveau)
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une		X Réhabilitation de l'existant X Autorisé sur la même unité foncière uniquement pour des activités existantes à la date d'approbation du PLUi12 et en activité lors de	X (nouveau)

Zone U3

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.		la demande et si pas de nuisances pour le voisinage (notamment, sonores ou liées au stationnement)	
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.		X Réhabilitation de l'existant X Autorisé sur la même unité foncière uniquement pour des activités existantes à la date d'approbation du PLUi12 et en activité lors de la demande et si pas de nuisances pour le voisinage (notamment, sonores ou liées au stationnement)	X (nouveau)
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.		X Réhabilitation de l'existant X Autorisé sur la même unité foncière uniquement pour des activités existantes à la date d'approbation du PLUi12 et en activité lors de la demande et si pas de nuisances pour le voisinage (notamment, sonores ou liées au stationnement)	X (nouveau)
	Cinéma			X

Zone U3

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Equipement s d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend	X		

Zone U3

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.			X
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives,			X

Zone U3

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			X
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les			X

Zone U3

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	aires d'accueil des gens du voyage.			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			X
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			X
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.		X (à l'intérieur d'une construction existante)	

Zone U3

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

USAGES ET AFFECTATION DES SOLS (AMENAGEMENTS) AUTORISES ET INTERDITS

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs		X (intégration paysagère et limitation des nuisances de circulation)	
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X (dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)	
Dépôts de véhicules		X (être lié à un garage professionnel, intégration paysagère, limitation des nuisances de circulation)	
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X (être liés ou nécessaires à la construction d'une destination ou d'un usage ou affectation du sol autorisés)	

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

II. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

a) *Implantation par rapport à la rue ou l'espace public*

Les annexes, extensions, piscines et aménagements autorisés s'implantent librement sur la parcelle.

Les logements autorisés dans les secteurs d'OAP s'implantent selon les indications de l'OAP.

b) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Sauf disposition(s) contraire(s) indiquées dans les secteurs d'OAP :

- L'implantation de toutes constructions et aménagements, hors piscine, se fait soit en limite séparative soit à 3 m minimum des limites. L'implantation en limite séparative est possible sous réserve que la construction n'excède pas 2,5 m de hauteur sur sablière ou sur acrotère sur ladite limite.
- L'implantation des piscines n'est pas réglementée.
- L'implantation en limite séparative donnant sur une zone A ou N, se fait à au moins 10m.

c) *Emprise au sol*

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la parcelle ou de l'unité foncière.

Si la parcelle ou l'unité foncière a une superficie supérieure à :

- 650 m² dans les communes de Grisolles et Labastide-Saint-Pierre,
- 1000 m² dans les communes de Bessens, Campsas, Canals, Dieupentale, Nohic, Orgueil, Pompignan, Villebrumier,
- 1200 m² dans les communes de Fabas et Varennes,

la possibilité de division parcellaire ultérieure est prise en compte et l'implantation choisie pour les constructions ou aménagements admis doit permettre aisément la réalisation d'une future construction dans l'avenir.

d) *Dimensions*

❖ Volume :

Le volume des annexes est harmonisé avec celui de la construction principale.

Le volume de l'extension est proportionné à la construction existante.

La pente des toitures est de 35% maximum.

❖ Hauteurs :

Pour les logements dans les secteurs d'OAP, la hauteur maximum est R+1, hors éléments techniques éventuels.

Pour les extensions, la hauteur maximum est R+1, hors éléments techniques éventuels.

Pour les annexes, la hauteur maximum est 3,5m.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

Pour les autres constructions, la hauteur maximum est 7m.

QUALITE DU CADRE DE VIE

Dans les zones de Servitudes d'Utilité Publique de catégories AC1 (monuments historiques classés ou inscrits), les prescriptions spécifiques de l'UDAP 82 s'appliquent.

a) Caractéristique des bâtis

Les matériaux destinés à être recouverts ne sont pas laissés bruts.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Non réglementé pour les carports, vérandas, pergolas bioclimatiques de moins de 40m²

❖ Façades (ouvertures) :

Pour les nouvelles constructions :

Les ouvertures sont composées de manière équilibrée sur chaque façade.

Pour les rénovations / réhabilitations :

Les nouvelles ouvertures sont composées en cohérence avec chaque façade existante.

Pour les extensions d'habitations :

Les nouvelles ouvertures sont composées en cohérence avec chaque façade existante.

❖ Toitures :

Les toitures sont :

- Soit à deux versants ou en croupe (simple ou double), soit de type terrasse (partiellement ou en totalité).
- Les pentes de toitures sont 35% maximum (de type tuiles canal). Le modèle de tuiles existants doit être conservé dans la mesure où il correspond à une disposition traditionnelle adaptée. Les couvertures de tuiles plates (Lot, mécanique ou Marseille) pourront être conservées et reconduites.

Les lucarnes pendantes et les lucarnes en bâtière sont autorisées en toiture. Elles devront s'inscrire dans les travées des façades.

Les fenêtres de toit participent à la composition du bâti. Elles sont implantées selon la composition des travées existantes (ou restructurées le cas échéant), et sont inscrites dans le plan de toiture.

❖ Couleurs :

Les teintes noire (hors équipements de production d'énergie renouvelable) ou bleu sombre sont interdites en toiture.

La couleur des annexes est harmonisée avec celle de la construction principale.

❖ Eléments techniques devant être composés avec la façade sur laquelle ils s'implantent :

a) Coffrets et boîtes aux lettres : ils sont intégrés dans le bâti (façade ou clôture) ou les portes.

b) Coffrets de climatisation ou de pompes à chaleur : ils sont interdits en applique sur les façades ou en toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public, sauf s'ils sont intégrés dans la maçonnerie et/ou dissimulés par une grille en bois ou en métal à claire voie.

❖ Clôtures sur voie publique et en limites séparatives :

Le végétal le long de la clôture devra s'inspirer des exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »).

Les clôtures ne sont pas obligatoires, lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,6m. Tout type de clôture à caractère industriel de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, ...) est interdit.

Les brise-vues et écrans visuels de type canisses en PVC, filet de camouflage, haies artificielles...sont interdits.

Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par un mur maçonné enduit et couronné, de 1,60m maximum sans redan (il peut y être dérogé pour s'adapter à un terrain en pente). Une grille ou grillage peut être ajouté, l'ensemble ne devant pas excéder 1,60m.
- Par des haies vives composées d'une ou plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »*). Ces haies peuvent être doublées d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut, l'ensemble ne devant pas excéder 1,60m.
- Par un dispositif à claire-voie ou un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. L'ensemble ne devant pas excéder 1,60m.

❖ Élément bâti identifié :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de rénovation/réhabilitation respectent l'intégrité du patrimoine. Leur évolution dont le changement de destination est possible, si elle ne compromet pas leur qualité intrinsèque.

b) *Caractéristiques des espaces non bâtis*

❖ Espaces libres (éco-aménagement et/ou non imperméabilisation) :

Au moins 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisés. Les espaces de pleine terre sont végétalisés (*voir exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »*).

Les stationnements aériens et les allées privatives pour véhicules motorisés sont éco-aménagés sur 50% minimum de leur surface (*voir OAP « transversale »*).

❖ Paysage et environnement des espaces dont éléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP « transversale ».

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

• DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (DONT CONDITION D'ACCES)

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

En dehors des secteurs d'OAP, aucun nouvel accès n'est autorisé.

Dans les secteurs d'OAP, le nombre, et éventuellement la localisation d'un nouvel accès, est indiqué.

STATIONNEMENT VELOS, VEHICULES MOTORISES (DONT MUTUALISATION)

Non réglementé.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

(eau potable, incendie, eaux usées, électricité, télécommunication et numérique)

Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et suivre les conditions définies, le cas échéant, dans un cahier des charges du syndicat *ad hoc*, de la commune ou de toute structure qui s'y substitue.

Tous les aménagements doivent être conformes aux prescriptions réglementaires du schéma directeur des eaux usées et/ou des eaux pluviales s'ils existent et compatibles avec l'OAP « transversale ».

DECHETS

Un abri bâti ou un espace dédié est réservé au stockage des containers, dissimulé au maximum aux regards par un environnement végétal (*voir OAP « transversale »*) et dimensionné en fonction de la quantité accueillie.

RÈGLEMENT ZONES URBAINES U_{EQ} ET ZONES À URBANISER AU_{EQ} ET AUO_{EQ}

Les zones U_{EQ} (Uéquipement) et AU_{EQ} (AUéquipement) sont des secteurs déconnectés des tissus urbains où l'on trouve des équipements publics variés.

La zone AUO_{EQ} (AUéquipement gelée), actuellement sous équipée, ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du PLUi (Dieupentale).

Les zones U_{EQ} et AU_{EQ} sont concernées par l'OAP « transversale ». Une zone AU_{EQ} est concernée par un secteur d'OAP (Grisolles, « quartier du Collège »).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

Les démolitions de constructions existantes, des murs de clôture et des piliers doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les secteurs protégés : secteur UDAP et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

• DESTINATIONS (DES CONSTRUCTIONS) AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.			X
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.			X
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine).			X

Zones U_{EQ}, AU_{EQ}, AU0_{EQ}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.			
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.			X
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.			X
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de			X

Zones U_{EQ}, AU_{EQ}, AU0_{EQ}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	prestation de services et accessoirement la présentation de biens.			
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.			X
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	X en U _{EQ} ET AU _{EQ}		X en AU0 _{EQ}
	Locaux techniques et industriels des administrations	X		

Zones U_{EQ}, AU_{EQ}, AU0_{EQ}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	X en U_{EQ} ET AU_{EQ}		X en AU0_{EQ}
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	X en U_{EQ} ET AU_{EQ}		X en AU0_{EQ}
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les	X en U_{EQ} ET AU_{EQ}		X en AU0_{EQ}

Zones U_{EQ}, AU_{EQ}, AU0_{EQ}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	X en U _{EQ} ET AU _{EQ}		X en AU0_{EQ}
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			X
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			X
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	X		

Zones U_{EQ}, AU_{EQ}, AU0_{EQ}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.			
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

A Nohic, en zone AU_{EQ}, la réhabilitation, la restructuration, le changement de destination et l'extension du bâtiment existant sont possibles.

Zones U_{EQ}, AU_{EQ}, AU0_{EQ}

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS (AMENAGEMENTS) AUTORISES ET INTERDITS

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules		X (pour une collectivité territoriale ou l'Etat)	
Dépôts divers		X (pour une collectivité territoriale ou l'Etat)	
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X (être liés ou nécessaires à la construction d'une destination ou d'un usage ou affectation du sol autorisés)	

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

II. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

a) *Implantation par rapport à la rue ou l'espace public*

RD 813 et 820 : hors Partie Actuellement Urbanisée (PAU), l'implantation se fait à au moins 75 m de l'axe de la RD 813 et de la RD 820 sauf dans le secteur ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (*ex L111-1-4, dite Amendement Dupont, zone de Saint-Jean à Grisolles*) où elle se fait à au moins 50m de l'axe de la RD 820. A l'intérieur de la PAU, l'implantation est libre.

Autres voies : dans l'agglomération, l'implantation est libre.

b) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

L'implantation est libre.

c) *Emprise au sol*

Hors cimetières et hors aménagements, l'emprise au sol maximale des bâtiments est de 70% de la parcelle ou de l'unité foncière.

d) *Dimensions*

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

QUALITE DU CADRE DE VIE

Dans les zones de Servitudes d'Utilité Publique de catégories AC1 (monuments historiques classés ou inscrits), les prescriptions spécifiques de l'UDAP 82 s'appliquent.

a) *Caractéristique des bâtis*

En toiture, un acrotère haut est requis pour dissimuler les éléments techniques et éviter les garde-corps.

Pour les autres éléments : non réglementé.

❖ Clôtures :

La hauteur des clôtures est de 2m maximum, sauf exigences de sécurité spécifiques.

❖ Élément bâti identifié :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de rénovation/réhabilitation respectent l'intégrité du patrimoine. Leur évolution dont le changement de destination est possible, si elle ne compromet pas leur qualité intrinsèque.

b) *Caractéristiques des espaces non bâtis*

❖ Espaces libres (éco-aménagement et/ou non imperméabilisation) :

Au moins 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisés.

Les espaces libres sont végétalisés (*voir OAP « transversale »*).

Les stationnements aériens et les allées pour véhicules motorisés hors poids lourds sont écoaménagés sur 50% minimum de leur surface (*voir OAP « transversale »*).

Zones U_{EQ} , AU_{EQ} , $AU0_{EQ}$

❖ Paysage et environnement des abords :

La végétalisation des espaces de pleine terre se fait sur la base des propositions contenues dans l'OAP « transversale ».

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

• DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (DONT CONDITION D'ACCES)

Les terrains doivent être desservis par des voies publique répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'empreinte foncière des accès est minimale.

Dans le cas de création de voie ouverte au public, toute chaussée nouvelle a une largeur maximum de 5m.

En cas de création de voie nouvelle, un cheminement doux est imposé, soit en latéral de la chaussée ou en tout lieu approprié pour rejoindre le maillage piétonnier existant ou projeté.

STATIONNEMENT VELOS, VEHICULES MOTORISES (DONT MUTUALISATION)

Il est exigé :

- un nombre d'abris vélos dimensionné par rapport à l'équipement réalisé ;
- des places de stationnement véhicule motorisé dimensionnées par rapport à l'équipement réalisé ;
- 1 borne de recharge électrique par zone AU_{EQ} .

DESSERTE PAR LES RESEAUX

(eau potable, incendie, eaux usées, électricité, télécommunication et numérique)

Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et suivre les conditions définies, le cas échéant, dans un cahier des charges du syndicat *ad hoc*, de la commune ou de toute structure qui s'y substitue.

Tous les aménagements doivent être conformes aux prescriptions réglementaires du schéma directeur des eaux usées et/ou des eaux pluviales s'ils existent et compatibles avec l'OAP « transversale ».

DECHETS

Un abri bâti ou un espace dédié est réservé au stockage des containers, dissimulé au maximum aux regards par un environnement végétal (*voir OAP « transversale »*) et dimensionné en fonction de la quantité accueillie.

Une aire de présentation est requise.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de réalisation de dispositifs collectifs à proximité de l'opération.

RÈGLEMENT ZONES URBAINES U_{ECO} ET ZONES À URBANISER AU_{ECO} ET AUO_{ECO}

Les zones U_{ECO} sont les espaces où se trouvent des activités économiques concentrées ou isolées, en zone d'activité ou non, hors ZAC Grand Sud Logistique (GSL). Les zones AU_{ECO} concernent l'extension de la zone d'activités des Palanques à Bessens, l'extension de l'entreprise Liebherr à Campsas, le développement d'une entreprise isolée à Campsas et l'extension de la zone d'activités de Saint-Jean à Grisolles. La zone AUO_{ECO} concerne le futur secteur de développement économique situé au sud de la gare de Grisolles.

Les zones U_{ECO} et AU_{ECO} sont concernées par l'OAP « transversale », l'OAP « commerces » et les études déroatoires dite Amendement Dupont.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

Les démolitions de constructions existantes, des murs de clôture et des piliers doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les secteurs protégés : secteur UDAP et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

• DESTINATIONS (DES CONSTRUCTIONS) AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.			X
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant			X

Zones U_{ECO}, AU_{ECO}, AU0_{ECO}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	l'exploitation forestière.			
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.			X
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	X (zones U _{ECO} et AU _{ECO} sauf AU _{ECO} des silos)		X (AU _{ECO} des silos et zone AU0 _{ECO})
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	X (zones U _{ECO} et AU _{ECO} sauf AU _{ECO} des silos)		X (AU _{ECO} des silos et zone AU0 _{ECO})

Zones U_{ECO} , AU_{ECO} , $AU0_{ECO}$

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	X (zones U_{ECO} et AU_{ECO})		X (zone $AU0_{ECO}$)
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	X (zones U_{ECO} et AU_{ECO} sauf AU_{ECO} des silos)		X (AU_{ECO} des silos et zone $AU0_{ECO}$)
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.		X (extension mesurée de l'existant)	X Pas de nouvelle création
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les		X (extension mesurée de l'existant)	X Pas de nouvelle création

Zones U_{ECO}, AU_{ECO}, AU0_{ECO}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	parcs résidentiels de loisirs.			
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	X (zones U _{ECO} et AU _{ECO})		X (zone AU0 _{ECO})
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de	X		

Zones U_{ECO}, AU_{ECO}, AU0_{ECO}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.			X
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			X
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			X

Zones U_{ECO} , AU_{ECO} , $AU0_{ECO}$

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	X (zones U_{ECO} et AU_{ECO})		X (zone $AU0_{ECO}$)
	Entrepôt : constructions destinées au	X (zones U_{ECO} et AU_{ECO})		X (zone $AU0_{ECO}$)

Zones U_{ECO}, AU_{ECO}, AU0_{ECO}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	stockage des biens ou à la logistique.			
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.	X (zones U _{ECO} et AU _{ECO})		X (zone AU0 _{ECO})
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

USAGES ET AFFECTATION DES SOLS (AMENAGEMENTS) AUTORISES ET INTERDITS

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules		X (être lié à un garage professionnel, intégration paysagère)	
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X (être liés ou nécessaires à la construction d'une destination ou d'un usage ou affectation du sol autorisés)	

Zones U_{ECO} , AU_{ECO} , $AU0_{ECO}$

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

II. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

a) *Implantation par rapport à la rue*

Pour les zones U_{ECO}, hors Partie Actuellement Urbanisée (PAU), l'implantation se fait à au moins :

- 100m de l'axe de l'autoroute A62 ;
- 75m de l'axe de la RD 813 ;
- 25m de l'axe de la RD 813 pour la zone d'activités Les Nauzes de Grisolles (zone ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme *dite Amendement Dupont ; ex L111-1-4 du code de l'urbanisme* ;
- 75m de l'axe de la RD 820
- 50m de l'axe de la RD 820 pour la zone d'activités Saint Jean à Grisolles (zone ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme *dite Amendement Dupont ; ex L111-1-4 du code de l'urbanisme*) ;

A l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), l'implantation par rapport à la RD813 et la RD820 est libre ;

Pour les autres voies : l'implantation est libre.

b) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Pour les parcelles qui n'ont pas de limite commune avec une autre zone du PLUi, l'implantation est libre à l'intérieur d'une zone d'activité.

Pour les parcelles jouxtant une autre zone du PLUi, l'implantation se fait à 4m minimum des limites séparatives d'avec cette zone.

Dans le cas de la zone U_{ECO} (parcelles C772-774-776) à Dieupentale, l'implantation des constructions se fait à 12m minimum de la limite de la parcelle 776 au nord, 15m minimum de la limite de zone à l'est, 32m minimum de la limite du lotissement d'habitation à l'ouest et 7m minimum de la limite de zone au sud.

c) *Emprise au sol*

Non réglementé.

d) *Dimensions*

La hauteur maximum est de 12m, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au bâtiment et ne pouvant pas être implantés ailleurs qu'en toiture. Des dérogations sont possibles pour dépassements de hauteur, pour les éléments fonctionnels de l'activité.

Secteur AUeco des Silos (Grisolles) : la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder la hauteur du bâtiments existant.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

Zones U_{ECO}, AU_{ECO}, AUO_{ECO}

QUALITE DU CADRE DE VIE

Dans les zones de Servitudes d'Utilité Publique de catégories AC1 (monuments historiques classés ou inscrits), les prescriptions spécifiques de l'UDAP 82 s'appliquent.

a) *Caractéristique des bâtis*

Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être revêtus est interdite.

Les façades latérales, arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les aires de stockage de déchets - liés à l'activité ou non - seront situées à l'intérieur des emprises des bâtiments, si possible intégrées au bâtiment, sinon dissimulées à la vue.

❖ Couleurs :

Les couleurs mates (hors équipements de production d'énergie renouvelable) sont les seules autorisées. La couleur des bâtiments et la couleur des clôtures sont harmonisées.

❖ Clôtures :

La hauteur des clôtures est de 2m maximum, sauf exigences de sécurité spécifiques.

b) *Caractéristiques des espaces non bâtis*

❖ Espaces libres (éco-aménagement et/ou non-imperméabilisation) :

Les espaces libres sont végétalisés (*voir OAP transversale*).

50% des aires de stationnement des véhicules légers est éco-aménagé.

Dans les secteurs ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (*dite Amendement Dupont secteurs les Nauzes et Saint-Jean à Grisolles ; ex L111-1-4 du code de l'urbanisme*) :

- Secteur Saint-Jean : la marge de recul restera libre de toutes constructions et autres utilisations du sol. Elle est obligatoirement traitée de manière paysagée. Les plantations doivent être basses de manière à conserver la vue sur Grisolles et la pénétration dans la zone.
- Secteur les Nauzes : un masque végétal, constitué de haies vives et d'arbres de haute tige, sera aménagé sur la frange ouest de la RD813 (en contrebas de la plate-forme de la RD). Cet aménagement tiendra compte de la topographie du site : haies et arbres de haute tige sur la frange nord, haies basses à privilégier sur la frange sud. Un accompagnement végétal, de type haie champêtre sera créé sur la partie nord de la zone.

❖ Paysage et environnement des abords :

La végétalisation des espaces de pleine terre se fait sur la base des propositions contenues dans l'OAP « transversale ».

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

• DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (DONT CONDITION D'ACCES)

L'accès unique à une parcelle est la norme. Si cela n'est pas réalisable, le minimum d'accès pour une empreinte foncière minimale est imposé.

Dans le cas de création de voie, toute chaussée nouvelle a une largeur maximum de 5m pour les industries et entrepôts, 4m pour les autres constructions. Il peut être dérogé à cette règle pour les autres constructions en cas d'activité nécessitant une chaussée plus large.

Dans le secteur Saint-Jean à Grisolles ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme (*dite Amendement Dupont ; ex L111-1-4 du code de l'urbanisme*) aucune sortie directe sur la RD 820 n'est admise, l'accès à la zone d'activités de Saint-Jean se faisant par la RD 813 via la RD 94 bis.

STATIONNEMENT VELOS, VEHICULES MOTORISES (DONT MUTUALISATION)

Les abris vélos sont dimensionnés en fonction de la construction réalisée et du nombre d'emplois prévus.

Les places de stationnement pour véhicules motorisés sont dimensionnées par rapport à la construction réalisée et au nombre d'emplois prévus.

Les aires de stationnement sont mutualisées pour les activités situées dans un rayon de 200m.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

(eau potable, incendie, eaux usées, électricité, télécommunication et numérique)

Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et suivre les conditions définies, le cas échéant, dans un cahier des charges du syndicat *ad hoc*, de la commune ou de toute structure qui s'y substitue.

Tous les aménagements doivent être conformes aux prescriptions réglementaires du schéma directeur des eaux usées et/ou des eaux pluviales s'ils existent et compatibles avec l'OAP « transversale ».

DECHETS

Un abri bâti ou un espace dédié est réservé au stockage des containers, dissimulé au maximum aux regards et dimensionné en fonction de la quantité accueillie.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réalisation de dispositifs collectifs à proximité de l'opération.

RÈGLEMENT ZONE À URBANISER GRAND SUD LOGISTIQUE (GSL)

La zone AU_{GSL} est la ZAC Grand Sud Logistique, située sur les communes de Campsas et Labastide-Saint-Pierre, destinée à l'accueil des activités économiques et correspond aux terrains inclus dans le périmètre de la ZAC de la plate-forme logistique.

C'est une zone destinée à recevoir des activités de logistique, industrielles, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de commerces, d'équipements publics et d'intérêt collectif, au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires.

La zone AU_{GSL} comprend un sous-secteur AU_{GSLB} au sud de la RD50 qui est destiné à accueillir des activités industrielles, des bureaux, des services, des commerces (de surface limitée), de l'artisanat, des équipements publics et d'intérêt collectif.

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les servitudes publiques figurant en annexes du PLUi.

La zone est concernée par une OAP.

Une charte architecturale, paysagère et environnementale a été réalisée et s'applique à l'ensemble de la ZAC.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

• TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.

TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Les constructions, aménagements, installations et travaux ne justifiant pas d'un permis sont soumis à déclaration préalable en application des articles R421-4 et R421-23 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Dans la zone AU_{GSL} et le secteur AU_{GSLB}, sont admises les occupations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités de logistique, industrielles, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, de services, commerce de gros, artisanat, commerces dont la surface de vente est comprise entre 350 et 550 m², d'équipements publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement de la ZAC ;
- les lotissements et groupements d'activités ;
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils s'intègrent dans leur environnement proche ;
- la modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement à condition :
 - qu'elle soit justifiée par une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme et réduite au minimum indispensable ;
 - qu'elle soit liée à une construction, un aménagement d'infrastructures ou à la gestion des eaux pluviales ;
 - qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage ;
- les installations classées ;
- les aires de stationnement, ouvertes au public à condition de s'intégrer dans l'environnement proche ;
- la transformation des constructions existantes pour accueillir des activités autorisées à condition que celles-ci présentent une certaine qualité architecturale ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre sur le même terrain à condition de conserver la même destination.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

• ACCES ET VOIES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

Le positionnement des accès est imposé en cohérence avec le plan des espaces publics ; la largeur de l'accès est limitée au strict nécessaire pour assurer l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre.

Aucun nouvel accès direct privé n'est autorisé sur la RD820, RD50 et RD6.

Chaque parcelle devra présenter au minimum un accès piéton sur chaque voie publique et chemin piéton.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être définies en fonction de la nature de la voie et des différents trafics et modes de déplacement qu'elle aura à supporter. Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) *Alimentation en eau potable*

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

b) *Assainissement*

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif.

❖ Eaux usées domestiques :

Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

❖ Eaux usées non domestiques :

Les eaux non domestiques et en particulier les eaux industrielles devront faire l'objet d'un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant d'être rejetées dans le réseau collectif public d'assainissement, et après autorisation.

❖ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau prévu à cet effet.

En sortie de parcelle, le débit de fuite maximum admissible est de 5 l/s/ha. Cette limitation nécessitera la mise en place de dispositifs de stockage sur la parcelle, à l'exception du secteur AU_{GSLB} où l'écoulement des eaux pluviales se fait vers le réseau prévu à cet effet.

En l'absence de réseaux ou d'insuffisance de leur capacité, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés.

Les dispositions envisagées devront trouver un compromis satisfaisant entre :

- la récupération de l'eau pluviale par rétention, stockage, voire réutilisation (à travers des bassins ouverts, chaussées de stockage, bâches fermées, ...),
- l'infiltration sur site par collecte et transfert vers des déflexions de terrain, des fossés, des noues, ...), [ces principes privilégiant les toitures de rétention ou de collecte],
- la réduction directe de la minéralisation à la source, [ce principe favorisant la mise en place de toitures végétalisées].

Le stockage sera intégré à la parcelle (noue, rivière sèche, bassin, ...), structurant la limite de la parcelle, ou à proximité de l'îlot pour des implantations groupées, et assurant une rétention complémentaire pour garantir les équivalents globaux de minéralisation attendus, induisant un débit de fuite inférieur à 5l/s/ha tel qu'envisagé.

La gestion alternative des eaux pluviales devra idéalement être combinée avec les circulations douces et l'aménagement paysager de continuités écologiques favorables au fonctionnement des Trames Vertes et Bleues.

Pour des raisons d'intégration paysagère, les bassins de rétention doivent être de forme organique et les bâches visibles sont interdites.

L'installation de dispositifs permettant le stockage des eaux pluviales propres (eaux de toitures) en vue d'un réemploi sur la parcelle est autorisé dès lors que les aménagements font l'objet d'un traitement architectural ou paysager facilitant leur intégration visuelle.

c) *Autres réseaux (EDF, GDF, Telecom)*

Tous les réseaux (branchements et raccordements d'électricité, de gaz, de téléphone, de vidéo communication...) doivent être réalisés en souterrain.

Les installations techniques (boîtiers, coffrets...) destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrées à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions et accessibles depuis l'espace public.

d) *Déchets*

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers ou assimilés (ordures ménagères et déchets recyclables).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de ces voies classées à grande circulation, le recul des constructions déroge à la règle de recul (100 mètres pour A62 et 75 mètres pour la RD820) ; une étude « amendement Dupont » (article L111-1-4 du code de l'urbanisme) a été réalisée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de :

- 65m minimum de l'axe de l'autoroute A62,
- 35m minimum de l'axe de la RD820,
- 20m minimum de l'axe de la RD50,
- 10m minimum de l'alignement de la voie primaire de la ZAC et 18m minimum devant les accès poids lourds,
- 5m minimum de l'alignement des voies secondaires et tertiaires de la ZAC,
- 3m minimum pour toute autre emprise publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'intérêt public liés aux différents réseaux, aux abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères, aux installations de sécurité.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($1 > \text{ou} = \frac{1}{2} h$) sans pouvoir être inférieure à 5m.
- à une distance de l'axe des cours d'eau au moins égale à 15m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des reculs et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

EMPRISE AU SOL

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AU_{GSL}, la hauteur maximale des constructions à l'égout, mesurée à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement, ne pourra pas dépasser 18,5m.

Dans le secteur AU_{GSLB}, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 8m à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement.

Sont exclus les éléments techniques et superstructures tels que silos, gaines et garde-corps, conditionnement d'air, éléments liés à l'utilisation des énergies renouvelables.

Des dérogations aux hauteurs maximales pourront être accordées sur justification de la nécessité technique et économique de dépasser cette hauteur.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ASPECT EXTERIEUR

a) *Principes généraux*

Toute construction et autre mode d'occupation du sol devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage. Dans le but de favoriser le développement de pratiques environnementales, les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective peuvent être admises à condition que leur localisation ne porte pas atteinte à leur environnement bâti ou naturel.

Les travaux entrepris sur les constructions existantes tendront au maintien et à la mise en valeur de ses caractéristiques architecturales d'origine. Des modifications ou extensions de conception contemporaine pourront être autorisées dans la mesure où elles renforcent la qualité architecturale de la construction existante.

b) *Constructions*

Les constructions doivent s'adapter le mieux possible à la configuration naturelle des terrains. Les façades latérales et arrière, les murs séparatifs, les murs de clôture, les constructions annexes et locaux techniques doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Pour les projets situés le long des axes routiers importants, une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions ainsi qu'à la composition des façades vues de l'A62 et de la RD820.

c) *Toitures*

Tous les matériaux de couvertures sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement, à l'exclusion des matériaux brillants ou réfléchissants. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) sont autorisés.

Tout système mettant en œuvre des énergies renouvelables ou le stockage des eaux pluviales est autorisé à condition que son installation soit bien intégrée dans la perception du bâtiment.

d) *Façades*

Le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction. Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit sont interdits, sauf si leur mise en œuvre est destinée à créer un effet valorisant de l'ensemble architectural.

e) *Aires de stockages*

Les matériaux, équipements et fournitures doivent préférentiellement être entreposés dans des bâtiments.

Les zones de dépôt et stockage des matériaux extérieurs seront masqués par des éléments bâtis en harmonie avec les façades ou des végétaux, dispositions à soumettre à l'agrément de l'aménageur.

f) *Locaux et équipements techniques*

Les équipements techniques liés aux différents réseaux seront intégrés à l'environnement bâti et paysager. Les dispositifs type climatiseurs, antennes... ne peuvent être implantés sur les façades vues depuis les voies publiques sauf impossibilité technique. Dans ce dernier cas, une implantation discrète sera recherchée.

g) Clôtures

Toutes les entrées des parcelles devront être marquées par un mur normalisé à l'entrée du lot pour permettre de regrouper l'ensemble des coffrets techniques et le local à poubelles. Ce mur devra intégrer les enseignes, adressage, boîtes à lettres et autres boîtiers techniques nécessaires.

Les clôtures sont facultatives.

Lorsqu'ils sont mis en place, les éléments de clôture doivent être simples.

Sur voie, les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essences diversifiées ou de clôture à maille rigide dont la hauteur maximum est fixée à 2m. Néanmoins, pour des raisons de sécurité justifiées, la hauteur de la clôture pourra être de 3m maximum.

En cas d'édification et afin de donner une unité sur le premier plan de l'espace public, la clôture sera à maille rigide et de couleur grise (RAL7001) pour tous les lots.

En l'absence de clôture, la limite de l'espace privé sera matérialisée.

Les entreprises susceptibles d'accueillir des poids-lourds devront soit avoir le portail et la clôture en recul de 18m minimum au niveau de l'accès véhiculé poids lourds soit permettre l'accueil et le stationnement d'un poids lourd, entre la construction et l'emprise publique, par l'ouverture du portail. Dans tous les cas, le portail devra être situé avec un recul d'au minimum 5m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à certaines activités, exclusivement si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'occupation ou pour des raisons de sécurité.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur la parcelle, en dehors des voies et emprises publiques.

a) Pour les véhicules légers

Il est exigé le nombre minimal de places suivantes :

- Habitat individuel liée à l'activité : 2 places de stationnement par logement ;
- Bureaux et services : une place de stationnement par emploi ou pour 30 m² de surface de plancher ;
- Activités industrielles et de logistique : 1 place de stationnement par emploi ou pour 200 m² de surface de plancher ;
- Entrepôts : 1 place de stationnement par emploi ou pour 300 m² de surface de plancher ;
- Activités commerciales : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ;
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant ;

Pour les autres activités, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations.

Un espace de stationnement pour les 2 roues doit être aménagé à raison d'une place de stationnement pour 10 places de stationnement véhicules légers. Il est recommandé que cet emplacement soit abrité.

b) *Pour le stationnement des poids lourds, des véhicules utilitaires, de livraison, de services et de visiteurs*

Il doit être aménagé sur chaque unité foncière des aires suffisantes.

Ces règles ne concernent pas les équipements publics et collectifs.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) *Protection des boisements au document graphique du PLUi*

Les espaces boisés classés mentionnés sur le plan de zonage sont protégés et à conserver. Les défrichements et terrassements y sont interdits.

Les éléments paysagers identifiés sur le document graphique sont à préserver. Leur modification nécessitera une demande d'autorisation.

b) *Plantations existantes*

Le projet d'aménagement de la parcelle doit indiquer les plantations existantes, préciser les arbres à conserver et préciser les arbres à abattre ou à remplacer.

L'implantation des constructions et le positionnement des entrées doivent être réalisés de manière à préserver le mieux possible les arbres existants.

c) *Espaces libres et plantations : dispositions générales (hors abords de l'A62 et de la RD820)*

Au moins 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisés.

Le projet d'aménagement de la parcelle doit donner le détail des aménagements à réaliser en précisant le nom et le nombre d'essences des plantations prévues.

Les espaces libres de construction, de voies de circulation, de stationnement, de zones de stockage ainsi que les talus doivent être traités en espace vert.

Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui fixe les principes de végétalisation, dans la continuité de l'esprit des recommandations de la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale de la ZAC Grand Sud Logistique :

- Afin de constituer une trame végétale forte sur l'ensemble de la ZAC et assurer un espace de transition avec la forêt d'Agre, 15% de la surface des lots doivent comporter des boisements. Ce pourcentage intègre la conservation des boisements existants sur la parcelle.
- Les plantations d'arbres de haute tige au sein des espaces verts privés auront une répartition aléatoire des sujets, sur un principe d'alignement ou de groupements par petits bouquets.
- Les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies de thuya et les essences invasives sont proscrites (buddleias, bambous, ailanthes, acacias, ...).
- Les haies arbustives sont composées pour 80% d'essences locales naturelles ; elles doivent comprendre au moins 3 essences ; 30% maximum de végétaux persistants sont autorisés.
- Toute plantation sera composée à 80 % au moins d'essences locales naturelles adaptées aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre urbain. Les espèces invasives sont proscrites.

Cas particulier des aires de stationnement, en plus des dispositions générales précédentes :

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté dans le cas où ces aires sont couvertes. La localisation de ces plantations doit participer à la meilleure intégration possible du projet dans le paysage, permettre d'ombrer l'espace et de limiter l'effet minéral.
- La plantation d'arbres tige n'est pas imposée lorsque le stationnement est organisé en bordure des boisements imposés ou conservés.
- Lorsque le stationnement nécessite un nombre important de places (au-delà de 10 places), la surface sera fractionnée avec des bandes végétales d'au moins de 3m de large.

Cas particulier des bassins de rétention des eaux pluviales, en plus des dispositions générales précédentes

- Les bassins de rétention des eaux pluviales sont dans la mesure du possible traités avec des pentes douces et font l'objet d'un traitement paysager.

d) *Plantations bordant l'A62 et la RD820*

❖ En bordure de l'A62 :

Dans les zones de recul en bordure de l'A62, des plantations doivent être aménagées tant sur les parties privatives que sur les parties collectives, de manière à améliorer la qualité des paysages.

La largeur de la bande des espaces libres ou plantés sera de 30m minimum comptés à partir de la limite d'emprise de l'A62, fossé inclus. Les cinq premiers mètres de cette bande jouxtant l'A62 seront obligatoirement traités en espaces verts plantés.

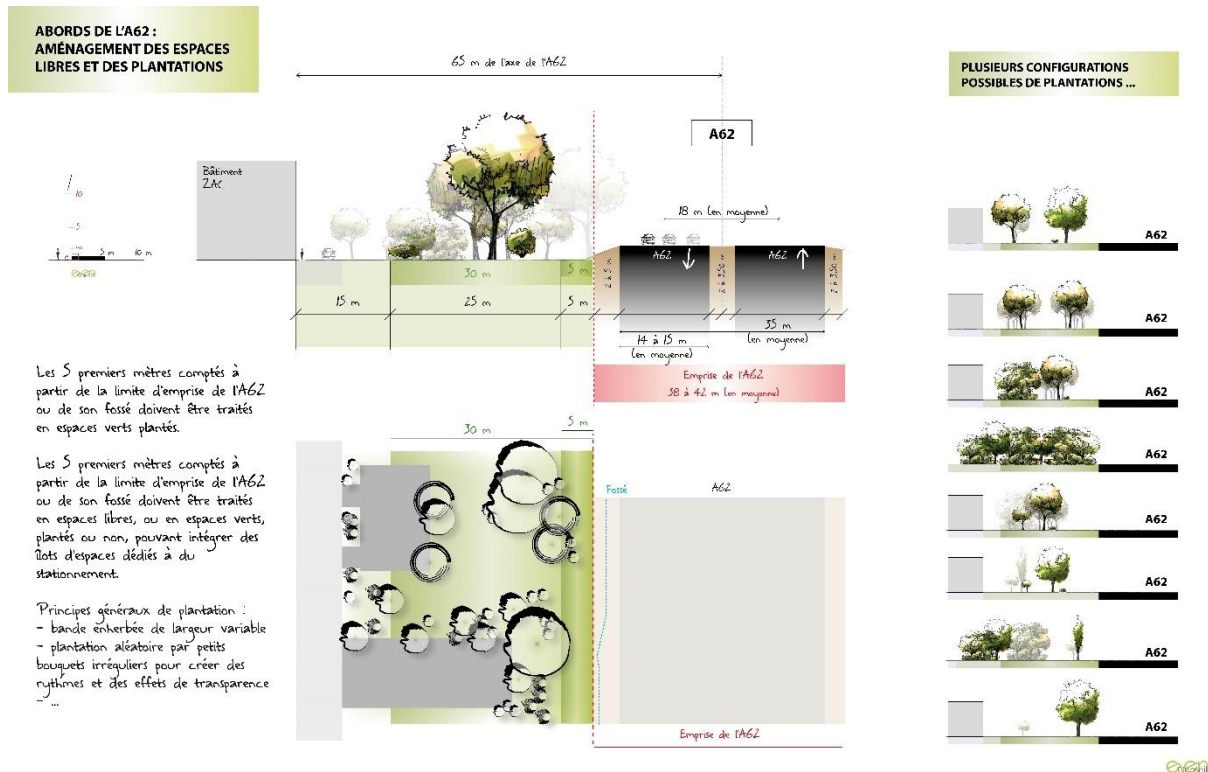
La composition des espaces libres et des plantations devra s'appuyer sur la trame végétale existante.

50 % au moins de la longueur de la parcelle sur voie aux abords de l'A62 devra être plantée d'arbres de haute tige, par groupements en petits bouquets de masses et d'emprises variables, ordonnancés de manière aléatoire pour rythmer la perception des paysages de la zone d'activités depuis l'A62. Ces éléments végétaux situés en interface entre les constructions et la voie pourront soit masquer les constructions, soit mettre en valeur des trouées visuelles.

Les surfaces non bâties et sans usage pour les accès et stationnement seront traitées en espace vert.

Les terrassements nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être intégrés au site et végétalisés.

Les parkings seront plantés d'arbres pour ombrer l'espace et limiter l'effet minéral.



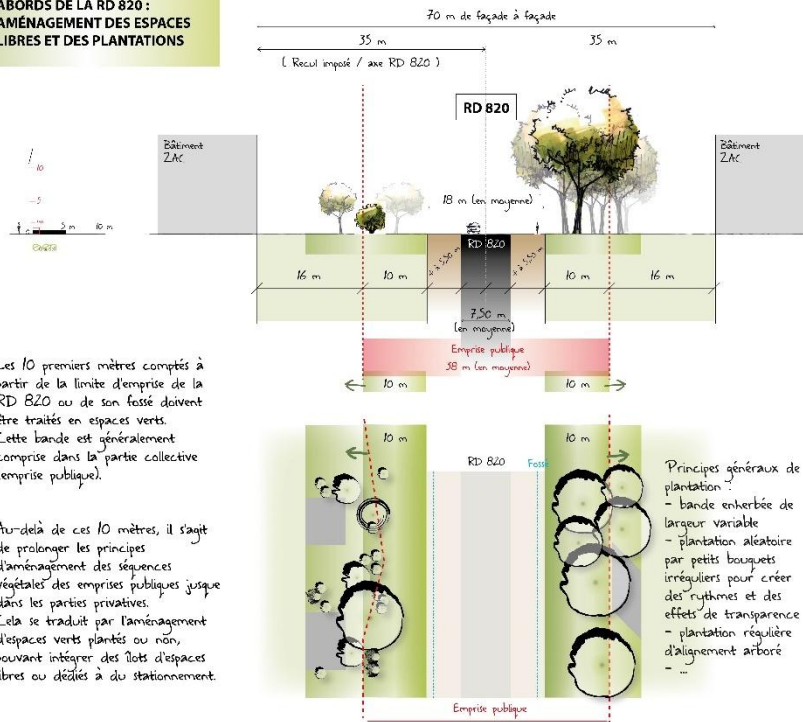
❖ En bordure de la RD820 :

Dans les zones de recul en bordure de la RD820, des plantations doivent être aménagées tant sur les parties privatives que sur les parties collectives, de manière à créer des séquences végétales aux ambiances variées et rythmées, dans l'esprit de la Charte de la ZAC et conformément aux principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- La largeur de la bande des espaces verts plantés sera de 10m minimum comptés à partir de la limite d'emprise de la RD820, fossé inclus. Les aménagements seront principalement réalisés sur les emprises publiques mais seront également prolongés dans les espaces privés dans la bande des 10m, sur une emprise variable. La bande des 10m sera obligatoire prolongée sur les parties privatives d'une bande traitée en espaces verts de minimum 5m d'emprise dès lors que la façade du bâtiment tournée vers la RD820 est supérieure à 50m de long.
- La composition des espaces libres et des plantations devra s'appuyer sur la trame végétale existante.
- Les plantations d'arbres de haute tige sur sol enherbé, seront aménagées par groupements en petits bouquets de masses et d'emprises variables, ordonnancés de manière aléatoire pour rythmer la perception des paysages de la zone d'activités depuis la RD 820. Ces éléments végétaux situés en interface entre les constructions et la voie pourront soit masquer les constructions, soit mettre en valeur des trouées visuelles.
- Les surfaces non bâties et sans usage pour les accès et stationnement seront traitées en espace vert.
- Les terrassements nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être intégrés au site et végétalisés.

- Les parkings seront plantés d'arbres pour ombrer l'espace et limiter l'effet minéral.

ABORDS DE LA RD 820 : AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

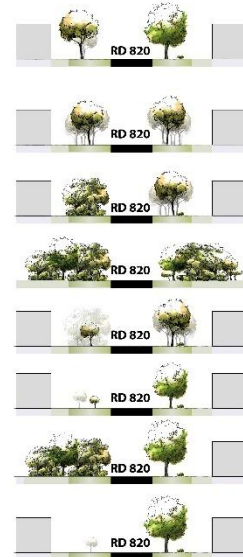


Les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la RD 820 ou de son fossé doivent être traités en espaces verts. Cette bande est généralement comprise dans la partie collective (emprise publique).

Au-delà de ces 10 mètres, il s'agit de prolonger les principes d'aménagement des séquences végétales des emprises publiques jusque dans les parties privées. Cela se traduit par l'aménagement d'espaces verts plantés ou non, pouvant intégrer des îlots d'espaces libres ou dédiés à du stationnement.

PLUSIEURS CONFIGURATIONS POSSIBLES DE PLANTATIONS ...

La Charte de la ZAC donne des recommandations visant à aménager les différentes séquences paysagères le long de la RD 820.



CoZa

RÈGLEMENT ZONES À URBANISER AU

Les zones AU sont concernées par l'OAP « transversale », l'OAP « commerces » et les OAP des secteurs AU.

Un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été réalisé pour permettre l'étalement de la croissance dans le temps (*voir pièce 3.3 OAP des secteurs U1, U2 et AU*).

Les zones à urbaniser ne sont pas réglementées dans le présent document. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Article R151-8 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

RÈGLEMENT ZONES À URBANISER FERMÉES (AU0)

Les zones AU0 sont des zones futures d'urbanisation, non ouvertes à la date d'approbation du PLUi.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions contenues dans les Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

• DESTINATIONS (DES CONSTRUCTIONS) AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.			X
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.			X
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.			X
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers			X

Zone AU0

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.			X
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.			X
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.			X
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.			
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires	X		

Zone AU0

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.			X
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			X
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne			X

Zone AU0

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			
	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			X
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			X
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.			X

USAGES ET AFFECTATION DES SOLS (AMENAGEMENTS) AUTORISES ET INTERDITS

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol			X

RÈGLEMENT ZONES AGRICOLES A, A_P ET A_{PE}, HORS STECAL

La zone A est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A_P est une zone agricole dont on protège le paysage.

La zone A_{PE} correspond au poste de transformation électrique de Grisolles, situé dans la plaine agricole.

Les zones A sont concernées par l'OAP « transversale ».

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

Les démolitions de constructions existantes, des murs de clôture et des piliers doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les secteurs protégés : secteur UDAP et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

• DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.		X en A à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	X Toute construction est interdite dans les secteurs concernés par la prescription surfacique champs d'expansion de crue X en A_P et A_{PE}
	Exploitation forestière : constructions et		X en A	X Toute construction

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.		Seulement les exploitations existantes	est interdite dans les secteurs concernés par la prescription surfacique champs d'expansion de crue X en A _P et A _{PE}
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages y compris les extensions et les annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.		X en A (au maximum 200 m ² de surface de plancher, dans un rayon de 100m d'un bâtiment d'exploitation, indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères) X Extension : Pas de création de logement supplémentaire, 50 m ² maximum, Emprise au sol maximale bâtiment principal et extension : 250 m ² , 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères	X Toute construction est interdite dans les secteurs concernés par la prescription surfacique champs d'expansion de crue X en A _P et A _{PE}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
			X Annexes : Pas de création de logement supplémentaire, emprise au sol maximale de 40 m² sauf piscine pour laquelle emprise au sol du bassin de moins de 80 m², implantation de l'ensemble de l'annexe, y compris les piscines, à une distance maximum de 20 mètres en tout point de la construction principale (y compris quand l'habitation existante est située dans les zones U ou AU) X en A uniquement en changement de destination identifié sur la pièce graphique	
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions		X en A uniquement en changement de	X Toute construction

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.		destination identifié sur la pièce graphique	est interdite dans les secteurs concernés par la prescription surfacique champs d'expansion de crue X en A _P et A _{PE}
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.			X
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.		X en A uniquement en changement de destination identifié sur la pièce graphique	X
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les		X en A Seulement les structures existantes et les nouvelles structures dans le cadre des changements de destination	X Toute construction est interdite dans les secteurs concernés par la prescription surfacique

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.		identifiés sur la pièce graphique	champs d'expansion de crue X en A _P et A _{PE} X en A les nouvelles structures
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend		X Sous réserve de l'insertion paysagère et de la compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, A 10m minimum des berges de	X Toute construction est interdite dans les secteurs concernés par la prescription

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.		ruisseaux ou fossés mères	surfacique champs d'expansion de crue
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.			X
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			X
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			X
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.		X en A (uniquement ceux liés au stockage et à l'entretien de matériel agricole par une CUMA, à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères)	X Toute construction est interdite dans les secteurs concernés par la prescription surfacique

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
				champs d'expansion de crue X en A _P et A _{PE}
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.			X
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

USAGES ET AFFECTATION DES SOLS (AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS) AUTORISES ET INTERDITS

Objet		Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs				X
Carrières, gravières				X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	Le stationnement est une pause de courte durée. On parle de stationnement de caravane lorsque celle-ci reste attelée à la voiture et qu'elle peut être à tout moment déplacée. Sur la voie publique, ce sont les règles du		X (dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)	

Objet		Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
	code de la route qui valent : les maires peuvent limiter ce stationnement par arrêté, pour des raisons de circulation ou de protection de l'environnement. Sur les terrains privés, le stationnement est possible après accord de la personne qui a la jouissance du terrain.			
Dépôts de véhicules	Dépôt de plus de 10 véhicules (dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage, d'exposition, de vente de véhicules)			X
Dépôts divers			X en A (pour le stockage et l'entretien de matériel agricole par une CUMA, à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères) X en APE (pour l'exploitation du poste de transformation électrique, à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères)	X Toute construction est interdite dans les secteurs concernés par la prescription surfacique champs d'expansion de crue X en A_P
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés				X

Objet		Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Affouillements et exhaussements du sol	Tous travaux de remblai ou de déblai de plus de 100 m ² et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2m		X être liés ou nécessaires à la construction d'une destination ou d'un usage ou affectation du sol autorisés, à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères Dans le cas de réaménagement de sites dits dégradés (anciens sites d'extraction de matériaux par exemple)	
Installations photovoltaïques au sol, y compris compatible avec l'activité agricole, et hors agrivoltaïsme			X Uniquement à condition que le document cadre du 16/07/2025 et le décret 2023-1408 du 29/12/2023 et son arrêté du 29/12/2023 (ou leurs évolutions à venir) soient respectés, et dans le respect de leur intégration architecturale et paysagère	X en A _P et dans les secteurs concernées par la prescription surfacique champs d'expansion de crue
Installations agrivoltaïques au sol (définition conforme aux textes en vigueur ou leurs évolutions à venir)			X Uniquement à condition que le document cadre du 16/07/2025 et le décret 2023-1408 du 29/12/2023 et son arrêté du 29/12/2023 (ou leurs évolutions à venir) soient respectés, et dans le respect de leur intégration architecturale et paysagère	X en A _P et dans les secteurs concernées par la prescription surfacique champs d'expansion de crue

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

II. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

a) *Implantation par rapport à la route*

❖ Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions s'implantent librement sur la parcelle.

❖ Pour les habitations :

Les constructions s'implantent à 5m minimum de la route.

❖ Pour les annexes, extensions, piscines :

Les constructions s'implantent librement sur la parcelle.

b) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

❖ Pour les bâtiments agricoles :

Le règlement sanitaire départemental s'applique.

❖ Pour les habitations :

Les constructions s'implantent à 10m minimum des limites d'unité foncière, sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

❖ Pour les annexes, extensions, piscines :

Les constructions s'implantent librement sur la parcelle.

c) *Emprise au sol*

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30% de la parcelle ou de l'unité foncière.

La distance entre le bâtiment d'habitation principal et l'annexe ou la piscine n'excède pas ~~15m~~ 20 m en tout point de la construction (y compris quand l'habitation existante est située dans les zones U et AU).

d) *Dimensions*

❖ Volume :

Le volume des annexes est harmonisé avec celui de la construction principale.

La pente des toitures est de 35% maximum.

Le volume de l'extension est proportionné à la construction existante (*voir OAP « transversale »*).

❖ Hauteurs :

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximum est 17m, hors éléments techniques éventuels.

Pour les extensions d'habitation, la hauteur maximum est R+1, hors éléments techniques éventuels. Il peut y être dérogé pour s'adapter à un volume de la construction existante plus important.

Pour les annexes, la hauteur maximum est 3,5m.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

Pour les autres constructions, la hauteur maximum est 7m.

QUALITE DU CADRE DE VIE

Dans les zones de Servitudes d'Utilité Publique de catégories AC1 (monuments historiques classés ou inscrits), les prescriptions spécifiques de l'UDAP 82 s'appliquent.

a) Caractéristique des bâtis

Les matériaux destinés à être recouverts ne sont pas laissés bruts.

Non règlementé pour les carports, vérandas, pergolas bioclimatiques de moins de 40m².

❖ Façades (ouvertures) :

Pour les bâtiments agricoles : les ouvertures éventuelles sont composées de manière équilibrée sur chaque façade.

Pour les autres nouvelles constructions : les ouvertures sont composées de manière équilibrée sur chaque façade.

Pour les rénovations / réhabilitations : les nouvelles ouvertures sont composées en cohérence avec chaque façade existante.

Pour les extensions d'habitations : les nouvelles ouvertures sont composées en cohérence avec chaque façade existante.

❖ Toitures :

Pour les bâtiments agricoles : les toitures sont à deux versants.

Pour les autres constructions, les toitures sont :

- Soit à deux versants ou en croupe (simple ou double), soit de type terrasse (partiellement ou en totalité).
- Les pentes de toitures sont de 35% maximum (de type tuiles canal). Le modèle de tuiles existants doit être conservé dans la mesure où il correspond à une disposition traditionnelle adaptée. Les couvertures de tuiles plates (Lot, mécanique ou Marseille) pourront être conservées et reconduites.

Les lucarnes pendantes et les lucarnes en bâtière sont autorisées en toiture. Elles devront s'inscrire dans les travées des façades.

Les fenêtres de toit participent à la composition du bâti. Elles sont implantées selon la composition des travées existantes (ou restructurées le cas échéant), et sont inscrites dans le plan de toiture.

❖ Couleurs :

Les teintes noire (hors équipements de production d'énergie renouvelable) ou bleu sombre sont interdites en toiture.

La couleur des annexes est harmonisée avec celle de la construction principale.

❖ Éléments techniques devant être composés avec la façade sur laquelle ils s'implantent :

a) Coffrets et boîtes aux lettres : ils sont intégrés dans le bâti (façade ou clôture) ou les portes.

b) Coffrets de climatisation ou de pompes à chaleur : ils sont interdits en applique sur les façades ou en toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public, sauf s'ils sont intégrés dans la maçonnerie et/ou dissimulés par une grille en bois ou en métal à claire voie.

❖ Clôtures :

Toute clôture est interdite dans les secteurs concernés par la prescription surfacique champs d'expansion de crue

Pour les bâtiments agricoles : les grillages éventuels autour d'un bâtiment agricole ont une hauteur maximum de 1,80m et sont transparents au passage de la petite faune. Les brise-vues, écrans et haies artificielles sont interdits. Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Pour les autres constructions : les grillages éventuels ont une hauteur maximum de 1,80m et sont transparents au passage de la petite faune. Les brise-vues, écrans et haies artificielles sont interdits. En dehors de ceux existants, les nouveaux murs bahuts sont interdits. Le végétal le long de la clôture devra s'inspirer des exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale ».

❖ Élément bâti identifié :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de rénovation/réhabilitation respectent l'intégrité du patrimoine. Leur évolution dont le changement de destination est possible, si elle ne compromet pas leur qualité intrinsèque.

b) Caractéristiques des espaces non bâtis

❖ Espaces libres (éco-aménagement et/ou non imperméabilisation) :

Pour les bâtiments agricoles et autres constructions autorisées : non réglementé.

Pour les habitations : Au moins 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisés. Les espaces de pleine terre sont végétalisés (*voir exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »*). Les stationnements aériens et les allées privatives pour véhicules motorisés sont écoaménagés sur 50% minimum de leur surface (*voir OAP « transversale »*).

❖ Paysage et environnement des espaces dont éléments de paysage identifiés :

Les éléments de paysage identifiés des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP « transversale ».

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

- **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (DONT CONDITION D'ACCES)**

Pour les bâtiments agricoles : non réglementé.

Pour les habitations : pour les nouvelles habitations, un nouvel accès est autorisé, si nécessaire, d'une largeur maximale de 3,5m. Pour les annexes, et extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, tout nouvel accès est interdit.

STATIONNEMENT VELOS, VEHICULES MOTORISES (DONT MUTUALISATION)

Non réglementé.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

(eau potable, incendie, eaux usées, électricité, télécommunication et numérique)

Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et suivre les conditions définies, le cas échéant, dans un cahier des charges du syndicat *ad hoc*, de la commune ou de toute structure qui s'y substitue.

Tous les aménagements doivent être conformes aux prescriptions réglementaires du schéma directeur des eaux usées et/ou des eaux pluviales s'ils existent et compatibles avec l'OAP « transversale ».

DECHETS

Pour les habitations : les containers à ordures ménagères sont stockés à l'abri des regards depuis l'espace public, le cas échéant sous abri ou dans un enclos végétalisé.

Pour les autres destinations : un abri bâti ou un espace dédié est réservé au stockage des containers, dissimulé au maximum aux regards par un environnement végétal (*voir OAP « transversale »*) et dimensionné en fonction de la quantité accueillie.

RÈGLEMENT ZONES AGRICOLES A - STECAL

Les STECAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités en zone agricole, où certaines possibilités d'évolution maîtrisées sont possibles.

Les zones A STECAL sont concernées par l'OAP « transversale ».

I. Dispositions communes à tous les STECAL

• CONDITIONS D'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT :

A l'exception de Alab1, Alab3, Alab6.

Enclore : grillage transparent à la petite faune, végétalisation des clôtures avec préconisations sur les végétaux (mise en place de haies champêtres avec Campagnes Vivantes) de sols alluvionnaires et de type boubènes, par exemple : camérisier à balais (*Lonocera xylosteum*), cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), églantier (*rosa canina*), fusain d'Europe (*euonymus europaeus*), lilas (*syringa vulgaris*), nerprun alaterne (*rhamnus alaternus*), noisetier (*corylus avellana*), poirier commun (*pirus communis* ou *pirus piraster*), pommier sauvage (*malus sylvestris*), troène des bois (*ligustrum vulgare*), viorne lantane (*viburnum lantana*), roseau commun (*phragmites australis*). (Voir OAP « transversale »)

Végétaliser : végétalisation des espaces non bâtis non imperméabilisés avec préconisations sur les végétaux de sols alluvionnaires et de type boubènes, par exemple : charme (*carpinus betulus*), cormier (*sorbus domestica*), alisier torminal (*sorbus torminalis*), chêne pédonculé (*quercus robur*), chêne pubescent (*quercus pubescens*), merisier (*prunus avium*), tilleul des bois (*tilia cordata*), aulne glutineux (*alnus glutinosa*), frêne (*fraxinus excelsior*). (Voir OAP « transversale »)

Les beaux sujets existants et dont l'état sanitaire le permet seront conservés autant que le permet le projet d'aménagement.

Intégrer :

- Intégration des différents compteurs nécessaires aux constructions autorisées dans un bâti fermé par une porte en bois à claire-voie, implanté en bord de route.
- Intégration des poubelles dans un abri couvert.

Ne pas imperméabiliser :

- Conserver des espaces de pleine terre, plantés, jardinés, cultivés ou en prairie.

CONDITIONS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS :

Eau potable : raccordement dans les normes au réseau public, pour chaque construction à destination d'habitation.

Eau usée : une solution d'assainissement non collectif ou une station autonome collective est mise en œuvre pour chaque site recevant une construction à destination d'habitation.

Eau incendie : installation d'une défense incendie privative en l'absence de réseau public.

Electricité : raccordement dans les normes au réseau public de chaque construction à destination d'habitation. Raccordement dans les normes au réseau public de toutes les constructions bâties en dur et des bornes pour l'accueil temporaire de caravanes.

Téléphonie et numérique : raccordement dans les normes au réseau public de chaque construction à destination d'habitation, à l'exception de Alab2, Alab4, Alab7.

CONDITIONS RELATIVES A L'HYGIENE ET A LA SECURITE :

Déchets : Intégration des poubelles dans un abri couvert.

Eau pluviale : gestion à la parcelle, recueil des eaux dans des bassins ou dispositifs aériens.

Hygiène intérieure / aération : fenêtres des bâtiments à destination d'habitation disposées de façon à permettre une aération naturelle des lieux (dont fenêtres de toit possibles), à l'exception de Alab2, Alab4, Alab7.

Energies renouvelables : les dispositifs pour toutes les énergies renouvelables sont acceptés. Bâtiments passifs possibles pour les constructions à destination d'habitation.

Réseaux : aucun réseau ou branchements bricolés, rajoutés à postériori de la création des constructions.

RISQUES :

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

II. Dispositions spécifiques aux STECAL

• BESSENS : ABES1

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Terrains destinés à accueillir des constructions nécessaires au fonctionnement de l'association de chasse (abri de chasse, chambre froide) pour une emprise au sol maximum de 130 m² et des aménagements (stationnements).

b) *Conditions de hauteur :*

4m maximum au faitage hors cheminée ou élément technique.

c) *Conditions d'implantation :*

Implantation des constructions à 3m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

En dehors de ces retraits, l'implantation est libre.

d) *Conditions de densité des constructions :*

Aucune règle de densité au sens du code de l'urbanisme. Les règles d'emprise au sol y pourvoient.

• BESSENS : ABES2

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Chalets, salles communes, locaux d'accueil et techniques, piscine, bassin pour chevaux (balnéothérapie), changements de destination des bâtiments existants compatible avec la vocation du STECAL.

- 10 chalets à vocation d'hébergement touristique : 60 m² maximum d'emprise au sol maximum chacun ;
- Salle commune de réception : 100 m² d'emprise au sol maximum ;
- Local de stockage de matériel : 20 m² d'emprise au sol maximum ;
- Logement de fonction : 50 m² d'emprise au sol maximum ;
- Piscine naturelle : 100 m² d'emprise au sol maximum ;
- Les bâtiments existants seront réhabilités dans le respect du volume existant.

Les arbres existants seront préservés au maximum.

b) Conditions de hauteur :

5m maximum à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse (hors acrotères), hors cheminée.

c) Conditions d'implantation :

L'implantation de toutes constructions et aménagements en limite séparative donnant sur une zone A ou N se fait à au moins 10m.

d) Conditions de densité des constructions :

Sans objet.

• **CAMPSAS : ACAM1**

a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :

Terrains destinés à recevoir au global 1300 m² d'emprise au sol maximum (protocole de 2015) :

- 2 emplacements de caravanes pour une emprise au sol de 34 m² ;
- 13 chalets pour une emprise au sol maximale de 768 m² et un chalet restant à réaliser pour 80 m² d'emprise au sol ;
- 2 bungalows/mobil home pour une emprise au sol maximale de 55 m² ;
- 7 abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 70 m² ;
- 3 WC pour une emprise au sol maximale de 9 m².

Annexes aux habitations autorisées (auvent, atelier, garage, local stockage bois sur dalle) pour une surface de plancher de 10 m² supplémentaire maximum par rapport à la construction initiale.

1 auvent par logement maximum. 1 garage par logement maximum. 1 aire de stationnement pour caravane non couverte non imperméabilisée par logement maximum.

Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher de 10 m² supplémentaire maximum par rapport à la construction initiale.

Clôtures en limites de STECAL et entre habitations si nécessaires.

b) Conditions de hauteur :

4m maximum au faitage hors cheminée ou élément technique.

c) Conditions d'implantation :

Les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A62.

En limite du STECAL ou à 3m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

En dehors de ces retraits, l'implantation est libre.

Les annexes s'implantent à une distance inférieure à 3m de la construction principale.

Un accès existant depuis la nouvelle route du château d'eau. Un accès mutualisé existant depuis l'ancienne route du château d'eau.

d) *Conditions de densité des constructions :*

Aucune règle de densité au sens du code de l'urbanisme. Les règles d'emprise au sol y pourvoient.

- **CAMPSAS : ACAM2**

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Toutes constructions liées et nécessaires au maintien et développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum. La création d'une haie vive est obligatoire en limite de STECAL avec la zone agricole.

Les installations nouvelles sont interdites.

b) *Conditions de hauteur :*

4m maximum au faitage hors cheminée ou élément technique.

c) *Conditions d'implantation :*

A 10m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

CANALS : ACAN1

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Logements à l'intérieur des bâtiments existants.

Aménagements liés à l'activité exercée, sans nouvelle construction.

b) *Conditions de hauteur :*

Conservation de la hauteur existante à la date d'approbation du PLUi.

c) *Conditions d'implantation :*

Bâtiments existants.

d) *Conditions de densité des constructions :*

Sans objet.

CANALS : ACAN2

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Emprise au sol de l'existant

plus 600 m² supplémentaires pour les sous-destinations concernées et les aménagements accessoires (piscines, spa, etc.).

b) Conditions de hauteur :

R+1 maximum (hors cheminée ou élément technique).

c) Conditions d'implantation :

En limite du STECAL ou à 3m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

En dehors de ces retraits, l'implantation est libre.

Les annexes s'implantent à une distance inférieure à 25m de la construction principale.

Un accès existant depuis la RD820.

d) Conditions de densité des constructions :

Aucune règle de densité au sens du code de l'urbanisme. Les règles d'emprise au sol y pourvoient.

LABASTIDE-SAINT-PIERRE : ALAB1

a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :

Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) pour les seules familles visées par la procédure de RHI et pendant la durée de réalisation du STECAL définitif.

Annexes aux habitations autorisées (auvents provisoires et démontables et terrasses provisoires et démontables) et aménagements nécessaires.

Constructions collectives relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » pour les sanitaires sous réserve d'être provisoires.

Aménagements permettant la salubrité et le bien-être des personnes autorisés sur le STECAL.

Clôtures légères et démontables en limites de STECAL et entre habitations si nécessaires.

b) Conditions de hauteur :

3m maximum.

c) Conditions d'implantation :

L'implantation est libre.

d) Conditions de densité des constructions :

Non réglementé.

e) Conditions d'insertion dans l'environnement :

Clôtures légères et facilement démontables.

Pas de végétalisation des abords dans l'objectif de restitution des terres, après occupation temporaire, à l'usage agricole.

LABASTIDE-SAINT-PIERRE : ALAB2**a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :**

Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home : nombre de logements minimum : 4. Nombre de logements maximum : 8. 1 caravane ou 1 mobil home par logement maximum.

La parcelle 563, d'une contenance de 1 128 m², reste *non aedificandi*, à l'exception d'une servitude de passage et des aménagements inhérents au passage pour accéder au site depuis la route de Fabas.

Annexes aux habitations autorisées (auvent, atelier, garage, local stockage bois sur dalle) pour une emprise au sol totale maximale de 240 m² sur tout le STECAL. 1 auvent par logement maximum. 1 garage par logement maximum. 1 aire de stationnement pour caravane non couverte non imperméabilisée par logement maximum.

Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher de 10 m² supplémentaire maximum par rapport à la construction initiale.

Clôtures en limites de STECAL et entre habitations si nécessaires.

b) Conditions de hauteur :

R+1+combles maximum, hors cheminée ou élément technique.

c) Conditions d'implantation :

3m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

5m minimum de la route de Fabas.

En dehors de ces retraits, l'implantation est libre.

Un accès depuis la route de Fabas maximum.

d) Conditions de densité des constructions :

Aucune règle de densité au sens du code de l'urbanisme. Les règles d'implantation y pourvoient.

e) Conditions d'insertion dans l'environnement (complément) :

60% du site en espaces de pleine terre, plantés, jardinés ou cultivés.

LABASTIDE-SAINT-PIERRE : ALAB3**a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :**

Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) pour les seules familles visées par la procédure de RHI et pendant la durée de réalisation du STECAL définitif.

Annexes aux habitations autorisées (auvents provisoires et démontables et terrasses provisoires et démontables) et aménagements nécessaires.

Constructions collectives relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » pour les sanitaires sous réserve d'être provisoires.

Aménagements permettant la salubrité et le bien-être des personnes autorisées sur le STECAL.

Clôtures légères et démontables en limites de STECAL et entre habitations si nécessaires.

b) Conditions de hauteur :

3m maximum.

c) Conditions d'implantation :

L'implantation est libre.

d) Conditions de densité des constructions :

Non réglementé.

e) Conditions d'insertion dans l'environnement :

Clôtures légères et facilement démontables.

Pas de végétalisation des abords dans l'objectif de restitution des terres, après occupation temporaire, à l'usage agricole.

LABASTIDE-SAINT-PIERRE : ALAB4

a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :

Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home. Nombre de logements minimum : 2. Nombre de logements maximum : 6. 1 caravane ou 1 mobil home par logement maximum.

Les parties des 3 parcelles 653-654-655 qui jouxtent le chemin de Gaillardis, pour une contenance d'environ 600 m², restent *non aedificandi*.

Annexes aux habitations autorisées (auvent, atelier, garage, local stockage bois sur dalle) pour une emprise au sol totale maximale de 180 m² sur tout le STECAL. 1 auvent par logement maximum. 1 garage par logement maximum. 1 aire de stationnement pour caravane non couverte non imperméabilisée par logement maximum.

Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher de 10 m² supplémentaire maximum par rapport à la construction initiale.

Constructions collectives relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » autorisées pour une emprise au sol totale maximale de 50 m² par construction, deux constructions maximum sur le secteur.

Clôtures en limites de STECAL et entre habitations si nécessaires.

b) Conditions de hauteur :

4m maximum à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse (hors acrotères), hors cheminée.

c) Conditions d'implantation :

En limite ou à 3m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

5m minimum du chemin de Gaillardis.

En dehors de ces retraits, l'implantation est libre.

Deux accès depuis le chemin de Gaillardis maximum.

d) *Conditions de densité des constructions :*

Aucune règle de densité au sens du code de l'urbanisme. Les règles d'implantation y pourvoient.

e) *Conditions d'insertion dans l'environnement (complément) :*

60% du site en espaces de pleine terre, plantés, jardinés ou cultivés.

LABASTIDE-SAINT-PIERRE : ALAB5

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home. Nombre de logements minimum : 8. Nombre de logements maximum : 14. 1 caravane ou 1 mobil home par logement maximum.

Annexes aux habitations autorisées (auvent, atelier, garage, local stockage bois sur dalle) pour une emprise au sol totale maximale de 240 m² sur tout le STECAL. 1 auvent par logement maximum. 1 garage par logement maximum. 1 aire de stationnement pour caravane non couverte non imperméabilisée par logement maximum.

Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher de 10 m² supplémentaire maximum par rapport à la construction initiale.

Clôtures en limites de STECAL et entre habitations si nécessaires.

b) *Conditions de hauteur :*

4m maximum à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse (hors acrotères), hors cheminée.

c) *Conditions d'implantation :*

3m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

5m minimum du chemin de Gaillardis.

En dehors de ces retraits, l'implantation est libre.

Un accès depuis le chemin de Gaillardis maximum.

d) *Conditions de densité des constructions :*

Aucune règle de densité au sens du code de l'urbanisme. Les règles d'implantation y pourvoient.

e) *Conditions d'insertion dans l'environnement (complément) :*

60% du site en espaces de pleine terre, plantés, jardinés ou cultivés.

LABASTIDE-SAINT-PIERRE : ALAB6

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) pour les seules familles visées par la procédure de RHI et pendant la durée de réalisation du STECAL définitif.

Annexes aux habitations autorisées (auvents provisoires et démontables et terrasses provisoires et démontables) et aménagements nécessaires

Constructions collectives relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » pour les sanitaires sous réserve d'être provisoires.

Aménagements permettant la salubrité et le bien-être des personnes autorisées sur le STECAL.

Clôtures légères et démontables en limites de STECAL et entre habitations si nécessaires.

b) Conditions de hauteur :

3m maximum.

c) Conditions d'implantation :

L'implantation est libre.

d) Conditions de densité des constructions :

Non réglementé.

e) Conditions d'insertion dans l'environnement :

Clôtures légères et facilement démontables.

Pas de végétalisation des abords dans l'objectif de restitution des terres, après occupation temporaire, à l'usage agricole.

LABASTIDE-SAINT-PIERRE : ALAB7

a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :

Terrains destinés à recevoir des constructions et caravanes ou mobil-home. Nombre de logements minimum : 2. Nombre de logements maximum : 5. 1 caravane ou 1 mobil home par logement maximum.

Annexes aux habitations autorisées (auvent, atelier, garage, local stockage bois sur dalle) pour une emprise au sol totale maximale de 60 m² sur tout le STECAL. 1 auvent par logement maximum. 1 garage par logement maximum. 1 aire de stationnement pour caravane non couverte non imperméabilisée par logement maximum.

Extensions des habitations autorisées pour une surface de plancher de 10 m² supplémentaire maximum par rapport à la construction initiale.

Clôtures en limites de STECAL et entre habitations si nécessaires.

b) Conditions de hauteur :

4m maximum à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse (hors acrotères), hors cheminée.

c) Conditions d'implantation :

Libres par rapport aux limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

5m minimum du chemin de Gaillardis.

Un accès depuis le chemin de Gaillardis maximum.

d) Conditions de densité des constructions :

Aucune règle de densité au sens du code de l'urbanisme. Les règles d'implantation y pourvoient.

e) Conditions d'insertion dans l'environnement (complément) :

60% du site en espaces de pleine terre, plantés, jardinés ou cultivés.

LABASTIDE-SAINT-PIERRE : ALAB 8**a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :**

Secteur destiné à permettre la relocalisation de la distillerie située en centre-ville de Labastide Saint Pierre. Sont autorisés :

- Les démolitions des bâtiments d'exploitation agricole existants ;
- La construction des bâtiments et installations nécessaires à la distillerie (destination : Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous-destinations : industrie et bureau) :
 - Environ 1 300 m² couvert (ligne de conditionnement, stockage, conditionnement et négoce des produits liés à la distillerie et des produits viticoles, chaufferie, cuvier alcool et distillerie)
 - Environ 700 m² en extérieur (cuve déchargement, cuvier Piquette, dalle pour marc lessivé)
 - Environ 1500 m² pour les 2 bassins de stockage effluents
- Le changement de destination total ou partiel du bâtiment d'habitation existant vers une vocation d'activité de commerce ou de services, de bureau (destination : Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sous-destinations : bureau et destination : Commerces et Activités de services, sous-destinations : Artisanat et commerce de détail)

b) Conditions d'accès :

- La circulation de tracteurs et semi-remorques nécessitera la création d'une voirie lourde et de quai de transbordements des produits à traiter pour une superficie de l'ordre de 2300m²
- Le stationnement des salariés (1 place par emploi) sera écoaménagé (voir OAP « transversale »).

c) Conditions de hauteur :

- 12 m maximum au faîtage pour les bâtiments d'exploitation et les installations nécessaires
- Pour changement de destination autorisés, la hauteur est limitée à la hauteur existante du bâtiment concerné.

d) Conditions d'implantation :

- L'implantation du bâtiment dédié au conditionnement et négoce des produits liés à la distillerie et des produits viticoles est non règlementée ;
- Les autres nouveaux bâtiments à usage d'activités et leurs installations (hors bassins de stockage) réutiliseront l'emprise au sol libérée par les bâtiments démolis ;
- Les dalles de réception des cuves en extérieur seront implantées entre les bâtiments ou adossées à proximité immédiate des bâtiments.
- Les bassins de stockage pourront être implantés librement, ils devront être clôturés et sécurisés.

- L'accès se fera via le chemin existant qui sera traité de manière adaptée à la circulation de véhicules lourds

e) *Conditions d'insertion dans l'environnement :*

- Au moins 10% de la surface du STECAL doivent rester non imperméabilisés. Ces espaces seront maintenus en espaces de pleine terre, plantés, jardinés ou cultivés (voir exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »).
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP « transversale ».

NOHIC : ANOH1

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire de caravanes (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme), de camping-cars, de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme), de manèges de forains.

Annexes aux habitations autorisées (auvents provisoires et démontables et terrasses provisoires et démontables) et aménagements nécessaires pour une emprise au sol maximum de 10 m².

Aménagements et/ou constructions permettant la salubrité et le bien-être des personnes autorisés sur le STECAL pour une emprise au sol maximum de 20 m².

2 résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une emprise au sol maximale de 40 m² chacune.

b) *Conditions de hauteur :*

Pour les habitations 4m maximum à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse (hors acrotères), hors cheminée.

Pour les annexes, 3m maximum.

c) *Conditions d'implantation :*

Pour les constructions, en limite ou à 3m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

En dehors de ces retraits, l'implantation est libre.

Les annexes s'implantent à une distance inférieure à 3m de la construction principale.

Un accès depuis le chemin des Bruges maximum.

d) *Conditions de densité des constructions :*

Aucune règle de densité au sens du code de l'urbanisme. Les règles d'implantation y pourvoient.

ORGUEIL : AORG1

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Terrains destinés à recevoir l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) et d'une construction d'habitation sans fondation soit 2 mobil homes et 1 chalet en bois.

Annexes aux habitations autorisées (auvents provisoires et démontables et terrasses provisoires et démontables) pour une surface de plancher de 10 m² supplémentaire maximum par rapport à la construction principale et aménagements nécessaires.

b) Conditions de hauteur :

Pour toutes les constructions, 3m maximum.

c) Conditions d'implantation :

Les annexes s'implantent à une distance inférieure à 3m de la construction principale.

d) Conditions de densité des constructions :

Emprise au sol maximale du chalet : 30 m²

Emprise au sol maximale de chacun des deux mobil homes : 20 m²

ORGUEIL : AORG2

a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :

Terrain destiné à recevoir l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au sens de l'article R111-51 du code de l'urbanisme) et d'une construction d'habitation sans fondation soit 1 mobil home d'emprise au sol maximum de 26 m² et 1 chalet d'emprise au sol maximum de 57 m².

Annexes aux habitations autorisées (auvents provisoires et démontables et terrasses provisoires et démontables) pour une surface de plancher de 10 m² supplémentaire maximum par rapport à la construction principale et aménagements nécessaires.

Emprise au sol maximale utilisable : 368 m².

b) Conditions de hauteur :

Pour le chalet, 4m maximum à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse (hors acrotères), hors cheminée.

Pour le mobil-home, 4m maximum.

Pour les annexes, 3m maximum.

c) Conditions d'implantation :

Pour les constructions, en limite ou à 3m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

En dehors de ces retraits, l'implantation est libre.

Les annexes s'implantent à une distance inférieure à 3m de la construction principale.

Un accès maximum depuis la route du Stade.

d) Conditions de densité des constructions :

Aucune règle de densité au sens du code de l'urbanisme. Les règles d'implantation y pourvoient.

ORGUEIL : AORG3**a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :**

Terrains destinés à recevoir l'installation provisoire d'une caravane maximum (au sens de l'article R111-47 du code de l'urbanisme) et permettre la régularisation des implantations existantes : 2 bâtiments démontables, mise en place d'un assainissement autonome, rétention à la parcelle des eaux pluviales.

b) Conditions de hauteur :

3m maximum.

c) Conditions d'implantation :

L'implantation est libre.

d) Conditions de densité des constructions :

40 m² maximum d'emprise au sol.

VARENNES : AVAR1**a) Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :**

Toutes constructions liées au maintien et au développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum. Le maintien de la haie arborée en limite de zone agricole est obligatoire.

Les installations nouvelles sont interdites.

b) Conditions de hauteur :

4m maximum au faitage hors cheminée ou élément technique.

c) Conditions d'implantation :

A 10m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAL (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAL et non les limites parcellaires actuelles).

RÈGLEMENT ZONES NATURELLES N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{GRAV}, N_{ENR}, N_{GSL} HORS STECAL

Les zones N, N_{RE} (réservoir écologique), N_{CO} (corridor écologique), N_{CANAL} (canal latéral à la Garonne), N_{VV} (voie verte), N_{GRAV} (gravière), N_{ENR} (énergie renouvelable), N_{GSL} (zone de compensation de la ZAC GSL), sont concernées par l'OAP « transversale ».

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

Les démolitions de constructions existantes, des murs de clôture et des piliers doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les secteurs protégés : secteur UDAP et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

• DESTINATIONS (DES CONSTRUCTIONS) AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.		X en N Seulement les exploitations existantes dans la zone naturelle à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères	X en N _{RE} , N _{CO} , N _{CANAL} , N _{VV} , N _{GRAV} , N _{ENR} , N _{GSL}
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.		X en N à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères	X en N _{RE} , N _{CO} , N _{CANAL} , N _{VV} , N _{GRAV} , N _{ENR} , N _{GSL}
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.		X Extension en N, N _{re} , N _{co} , N _{canal} : Extension : Pas de création de logement supplémentaire, 50 m ² maximum, Emprise au sol maximale bâtiment	X Création de logement X En N _{VV} , N _{GRAV} , N _{ENR} , N _{GSL} Extensions et annexes

Zones N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{GRAV}, N_{ENR}, N_{GSL}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
			principal et extension : 250 m², 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères X Annexes en N : pas de création de logement supplémentaire, emprise au sol maximale de 40 m² sauf piscine pour laquelle emprise au sol du bassin de moins de 80 m², implantation de l'ensemble de l'annexe à une distance maximum de 20 m en tout point de la construction principale (y compris quand l'habitation existante est située dans les zones U ou AU), hauteur maximale 3,5 m, à 10 m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères	
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			X

Zones N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{GRAV}, N_{ENR}, N_{GSL}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.		X en N_{GRAV} pour le commerce des matériaux	X en N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{ENR}, N_{GSL}
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.			X
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.		X en N_{GRAV} pour le commerce des matériaux	X en N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{ENR}, N_{GSL}
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.			X
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.			X
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.			X
	Cinéma			X

Zones N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{GRAV}, N_{ENR}, N_{GSL}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.		<u>X N_{CANAL}</u> si nécessaire au service public de la voie d'eau	X N, N _{RE} , N _{CO} , N _{GRAV} , N _{VV} , N _{ENR} , N _{GSL}
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.		X autorisés sous réserve d'insertion paysagère et compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, compatibilité avec la préservation écologique, à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance,			X

Zones N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{GRAV}, N_{ENR}, N_{GSL}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	d'orientation et autres services similaires.			
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			X
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			X
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.		X en N_{GRAV} pour la production de béton et assimilé X en N_{ENR} pour la production d'énergie renouvelable X en N_{co} Uniquement les locaux techniques de moins de 10 m² et démontables dans le cas de réaménagement de sites dits	X en N, N _{RE} , N _{CANAL} , N _{VV} , N _{ENR} , N _{GSL}

Zones N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{GRAV}, N_{ENR}, N_{GSL}

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
			dégradés (anciens sites d'extraction de matériaux par exemple)	
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			X
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.		X en N _{GRAV} et N _{ENR} en lien avec les activités	X en N, N _{RE} , N _{CO} , N _{CANAL} , N _{VV} , N _{GSL}
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

Usages et affectation des sols (aménagements et installations) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières	X en N _{GRAV}		X en N, N _{RE} , N _{CO} , N _{CANAL} , N _{VV} , N _{GSL}
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X (uniquement dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur)	
Dépôts de véhicules			X
Aire de covoiturage		X en N (en lien avec la politique de mobilité de l'intercommunalité)	X hors N
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X en N (être liés ou nécessaires à la construction d'une destination ou d'un usage ou affectation du sol autorisés, à 10m minimum des	X en N _{RE} , N _{CANAL} , N _{VV} , N _{GSL}

Zones N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{GRAV}, N_{ENR}, N_{GSL}

		berges de ruisseaux ou fossés mères) X en N_{GRAV} et N_{ENR} X en N_{CO} dans le cas de réaménagement de sites dits dégradés (anciens sites d'extraction de matériaux par exemple)	
Installations photovoltaïques au sol, y compris compatible avec l'activité agricole, et hors agrivoltaïsme		X seulement dans les secteurs N_{ENR} dans le respect de leur intégration architecturale et paysagère et de leur compatibilité avec la préservation écologique, à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères X uniquement à condition que le document cadre du 16/07/2025 et le décret 2023-1408 du 29/12/2023 et son arrêté du 29/12/2023 (ou leurs évolutions à venir) soient respectés, et dans le respect de leur intégration architecturale et paysagère	X Dans le secteur N_{GSL} et en dehors des fonciers identifiés dans la Charte
Installations agrivoltaïques au sol (définition conforme aux textes en vigueur ou leurs évolutions à venir)		uniquement à condition que le document cadre du 16/07/2025 et le décret 2023-1408 du 29/12/2023 et son arrêté du 29/12/2023 (ou leurs évolutions à venir) soient respectés, et dans le respect de leur intégration architecturale et paysagère	X N_{re}, N_{co}, N_{canal}, N_{vv}, N_{gsl}
Aménagements liés aux activités de plein air et aux loisirs (mobiliers urbains (par exemple : panneaux, parcours de santé, ...etc), sentiers, parking, pontons de pêche, ...etc		X en N, N_{re}, N_{co}, N_{canal}, N_{vv}, N_{grav}, N_{enr} sous réserve de la préservation des enjeux écologiques et paysagers des sites, et de leur mise en œuvre par éco aménagement, liés à des projets de réhabilitation de sites dits dégradés (anciens sites d'extraction de matériaux par exemple) ou de mise en valeur de sites naturel	X en N_{gsl}

Zones N , N_{RE} , N_{CO} , N_{CANAL} , N_{VV} , N_{GRAV} , N_{ENR} , N_{GSL}

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

II. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

a) *Implantation par rapport à la route*

❖ Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions s'implantent librement sur la parcelle.

❖ Pour les annexes, extensions, piscines :

Les constructions s'implantent librement sur la parcelle.

b) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

❖ Pour les bâtiments agricoles :

Le règlement sanitaire départemental s'applique.

❖ Pour les annexes, extensions, piscines :

Les constructions s'implantent librement sur la parcelle.

c) *Emprise au sol*

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30% de la parcelle ou de l'unité foncière.

La distance entre le bâtiment d'habitation principal et l'annexe ou la piscine n'excède pas 20 m en tout point de la construction principale (y compris quand l'habitation existante est située dans les zones U ou AU).

Non réglementé pour les autres constructions ou aménagements autorisés.

d) *Dimensions*

❖ Volume :

Le volume des annexes est harmonisé avec celui de la construction principale.

Le volume de l'extension est proportionné à la construction existante.

La pente des toitures est de 35% maximum.

❖ Hauteurs :

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximum est 17m, hors éléments techniques éventuels.

Pour les extensions d'habitation, la hauteur maximum est R+1, hors éléments techniques éventuels. Il peut y être dérogé pour s'adapter à un volume de la construction existante plus important.

Pour les annexes, la hauteur maximum est 3,5m.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

Pour les autres constructions, la hauteur maximum est 7m.

Zones N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{GRAV}, N_{ENR}, N_{GSL}

QUALITE DU CADRE DE VIE

Dans les zones de Servitudes d'Utilité Publique de catégories AC1 (monuments historiques classés ou inscrits), les prescriptions spécifiques de l'UDAP 82 s'appliquent.

a) *Caractéristique des bâtis en N*

Les matériaux destinés à être recouverts ne sont pas laissés bruts.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Non règlementé pour les carports, vérandas, pergolas bioclimatiques de moins de 40m².

❖ Façades (ouvertures) :

Pour les bâtiments agricoles : les ouvertures éventuelles sont composées de manière équilibrée sur chaque façade.

Pour les autres nouvelles constructions d'habitation : les ouvertures sont composées de manière équilibrée sur chaque façade.

Pour les rénovations / réhabilitations d'habitations : les nouvelles ouvertures sont composées en cohérence avec chaque façade existante.

Pour les extensions d'habitations : les nouvelles ouvertures sont composées en cohérence avec chaque façade existante.

❖ Toitures :

Pour les bâtiments agricoles : les toitures sont à deux versants.

Pour les autres constructions, les toitures sont :

- Soit à deux versants ou en croupe (simple ou double), soit de type terrasse (partiellement ou en totalité).
- Les pentes de toitures sont de maximum 35% (de type tuiles canal). Le modèle de tuiles existants doit être conservé dans la mesure où il correspond à une disposition traditionnelle adaptée. Les couvertures de tuiles plates (Lot, mécanique ou Marseille) pourront être conservées et reconduites.

Les lucarnes pendantes et les lucarnes en bâtière sont autorisées en toiture. Elles devront s'inscrire dans les travées des façades.

Les fenêtres de toit participent à la composition du bâti. Elles sont implantées selon la composition des travées existantes (ou restructurées le cas échéant), et sont inscrites dans le plan de toiture.

❖ Couleurs :

Les teintes noire (hors équipements de production d'énergie renouvelable) ou bleu sombre sont interdites en toiture.

La couleur des annexes est harmonisée avec celle de la construction principale.

❖ Éléments techniques devant être composés avec la façade sur laquelle ils s'implantent :

a) Coffrets et boîtes aux lettres : ils sont intégrés dans le bâti (façade ou clôture) ou les portes.

b) Coffrets de climatisation ou de pompes à chaleur : ils sont interdits en applique sur les façades ou en toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public, sauf s'ils sont intégrés dans la maçonnerie et/ou dissimulés par une grille en bois ou en métal à claire voie.

Zones N, N_{RE}, N_{CO}, N_{CANAL}, N_{VV}, N_{GRAV}, N_{ENR}, N_{GSL}

❖ Clôtures :

Pour les bâtiments agricoles : les grillages éventuels autour d'un bâtiment agricole ont une hauteur maximum de 1,80m et sont transparents au passage de la petite faune. Les brise-vues, écrans et haies artificielles sont interdits. Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Pour les habitations : les grillages éventuels ont une hauteur maximum de 1,80m et sont transparents au passage de la petite faune. Les brise-vues, écrans et haies artificielles sont interdits. En dehors de ceux existants, les nouveaux murs bahuts sont interdits.

Le végétal le long de la clôture devra s'inspirer des exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale ».

❖ Élément bâti identifié :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les travaux de rénovation/réhabilitation respectent l'intégrité du patrimoine. Leur évolution dont le changement de destination est possible, si elle ne compromet pas leur qualité intrinsèque.

b) *Caractéristiques des espaces non bâtis*

❖ Espaces libres (éco-aménagement et/ou non imperméabilisation) :

Pour les habitations : Au moins 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière doit rester non imperméabilisés. Les espaces de pleine terre sont végétalisés (*voir exemples d'essences végétales proposées dans l'OAP « transversale »*).

Les stationnements aériens et les allées privatives pour véhicules motorisés sont éco-aménagés sur 50% minimum de leur surface (*voir OAP « transversale »*).

❖ Paysage et environnement des espaces dont éléments de paysage identifiés :

Les éléments de paysage identifiés des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et le patrimoine arboré lié au Canal (inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO) sont maintenus et entretenus. Les essences végétales qui disparaissent sont remplacées soit à l'identique, soit selon les propositions contenues dans l'OAP « transversale ».

Les zones N_{CO} et N_{RE} sont renforcées au niveau végétal, selon les propositions contenues dans l'OAP « transversale » et notamment la colonne dédiée à ces secteurs.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

- **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (DONT CONDITION D'ACCES)**

Pour les habitations : pour les annexes, et extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, tout nouvel accès est interdit.

Pour les autres constructions : les nouveaux accès sont interdits sauf en cas de nécessité de création, l'accès a une largeur maximale de 3,5m.

STATIONNEMENT VELOS, VEHICULES MOTORISES (DONT MUTUALISATION)

Non réglementé.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

(eau potable, incendie, eaux usées, électricité, télécommunication et numérique)

Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et suivre les conditions définies, le cas échéant, dans un cahier des charges du syndicat ad hoc, de la commune ou de toute structure qui s'y substitue.

Tous les aménagements doivent être conformes aux prescriptions réglementaires du schéma directeur des eaux usées et/ou des eaux pluviales s'ils existent et compatibles avec l'OAP « transversale ».

DECHETS

Un abri bâti ou un espace dédié est réservé au stockage des containers, dissimulé au maximum aux regards par un environnement végétal (*voir OAP « transversale »*) et dimensionné en fonction de la quantité accueillie.

RÈGLEMENT ZONES NATURELLES N_{JEP}

Les zones N_{JEP} (jardins et espaces publics préservés) sont concernées par l'OAP « transversale ».

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

Les démolitions de constructions existantes, des murs de clôture et des piliers doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir dans les secteurs protégés : secteur UDAP et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

• DESTINATIONS (DES CONSTRUCTIONS) AUTORISEES ET INTERDITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.			X
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.			X
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.			X
	Annexes des bâtiments à destination d'habitation dont piscines			X
	Extensions des bâtiments à destination d'habitation			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.			X
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.			X
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.			X
	Hôtels : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.			X
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.		X autorisés sous réserve d'insertion paysagère et compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, compatibilité avec la préservation écologique, à 10m minimum des berges de ruisseaux ou fossés mères.	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.			
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.			X
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.			X
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires			X

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
	d'accueil des gens du voyage.			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.			X
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.			X
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.			X
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.			X

USAGES ET AFFECTATION DES SOLS (AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS) AUTORISES ET INTERDITS

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol			X
Installations photovoltaïques au sol			X
Aire de camping-cars			X

MIXITE FONCTIONNELLE

Sans objet.

II. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

a) *Implantation par rapport à la route*

Les constructions s'implantent librement.

b) *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions s'implantent librement.

c) *Emprise au sol*

Non réglementé.

d) *Dimensions*

La hauteur maximale des constructions est de 8m.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

QUALITE DU CADRE DE VIE

Dans les zones de Servitudes d'Utilité Publique de catégories AC1 (monuments historiques classés ou inscrits), les prescriptions spécifiques de l'UDAP 82 s'appliquent.

a) *Caractéristique des bâtis*

❖ Aspect extérieur (façades, toitures, couleurs, éléments techniques) :

Les teintes sont discrètes par rapport à l'environnement immédiat et au paysage lointain.

❖ Clôtures

Les grillages éventuels ont une hauteur maximum de 1,80m et sont transparents au passage de la petite faune. Les brise-vues, écrans et haies artificielles sont interdits.

b) *Caractéristiques des espaces non bâtis*

❖ Paysage et environnement des abords :

La végétalisation des espaces de pleine terre se fait sur la base des propositions contenues dans l'OAP « transversale ».

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

- **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES (DONT CONDITION D'ACCES)**

Les accès ont une largeur maximale de 5m.

STATIONNEMENT VELOS, VEHICULES MOTORISES (DONT MUTUALISATION)

Non réglementé.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

(eau potable, incendie, eaux usées, électricité, télécommunication et numérique)

Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et suivre les conditions définies, le cas échéant, dans un cahier des charges du syndicat *ad hoc*, de la commune ou de toute structure qui s'y substitue.

Tous les aménagements doivent être conformes aux prescriptions réglementaires du schéma directeur des eaux usées et/ou des eaux pluviales s'ils existent et compatibles avec l'OAP « transversale ».

DECHETS

Un abri bâti ou un espace dédié est réservé au stockage des containers, dissimulé au maximum aux regards par un environnement végétal (*voir OAP « transversale »*) et dimensionné en fonction de la quantité accueillie.

RÈGLEMENT ZONES NATURELLES N - STEAL

Les STEAL sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités en zone naturelle, où certaines possibilités d'évolution maîtrisées sont possibles.

Les zones N STEAL sont concernées par l'OAP « transversale ».

I. Dispositions communes à tous les STEAL

• CONDITIONS D'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT :

Enclore : grillage transparent à la petite faune, végétalisation des clôtures avec préconisations sur les végétaux (mise en place de haies champêtres avec Campagnes Vivantes) de sols alluvionnaires et de type broubènes, par exemple : camérisier à balais (*lonicera xylosteum*), cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*), églantier (*rosa canina*), fusain d'Europe (*euonymus europaeus*), lilas (*syringa vulgaris*), nerprun alatern (*rhamnus alaternus*), noisetier (*corylus avellana*), poirier commun (*pirus communis* ou *pirus piraster*), pommier sauvage (*malus sylvestris*), troène des bois (*ligustrum vulgare*), viorne lantane (*viburnum lantana*), roseau commun (*phragmites australis*). (*Voir OAP « transversale »*)

Végétaliser : végétalisation des espaces non bâtis non imperméabilisés avec préconisations sur les végétaux de sols alluvionnaires et de type broubènes, par exemple : charme (*carpinus betulus*), cormier (*sorbus domestica*), alisier torminal (*sorbus torminalis*), chêne pédonculé (*quercus robur*), chêne pubescent (*quercus pubescens*), merisier (*prunus avium*), tilleul des bois (*tilia cordata*), aulne glutineux (*alnus glutinosa*), frêne (*fraxinus excelsior*). (*Voir OAP « transversale »*)

Les beaux sujets existants et dont l'état sanitaire le permet seront conservés autant que le permet le projet d'aménagement.

Intégrer :

- Intégration des différents compteurs nécessaires aux constructions autorisées dans un bâti fermé par une porte en bois à claire-voie, implanté en bord de route.
- Intégration des poubelles dans un abri couvert.

Ne pas imperméabiliser :

- Conserver des espaces de pleine terre, plantés, jardinés, cultivés ou en prairie.

CONDITIONS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX PUBLICS :

Eau potable : raccordement dans les normes au réseau public, pour chaque construction à destination d'habitation.

Eau usée : une solution d'assainissement non collectif ou une station autonome collective est mise en œuvre pour chaque site recevant une construction à destination d'habitation.

Eau incendie : installation d'une défense incendie privative en l'absence de réseau public.

Electricité : raccordement dans les normes au réseau public de chaque construction à destination d'habitation. Raccordement dans les normes au réseau public de toutes les constructions bâties en dur et des bornes pour l'accueil temporaire de caravanes.

Téléphonie et numérique : raccordement dans les normes au réseau public de chaque construction à destination d'habitation.

CONDITIONS RELATIVES A L'HYGIENE ET A LA SECURITE :

Déchets : intégration des poubelles dans un abri couvert.

Eau pluviale : gestion à la parcelle, recueil des eaux dans des bassins ou dispositifs aériens.

Hygiène intérieure / aération : fenêtres des bâtiments à destination d'habitation disposées de façon à permettre une aération naturelle des lieux (dont fenêtres de toit possibles).

Energies renouvelables : les dispositifs pour toutes les énergies renouvelables sont acceptés. Bâtiments passifs possibles pour les constructions à destination d'habitation.

Réseaux : aucun réseau ou branchements bricolés, rajoutés à posteriori de la création des constructions.

RISQUES :

Les aménagements, les constructions et les installations doivent respecter les prescriptions et interdictions des PPRI et autres Servitudes d'Utilité Publique figurant en annexes du PLUi.

II. Dispositions spécifiques aux STECAI

• BESSENS : NBES1

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Terrains destinés à accueillir des constructions temporaires et démontables liées et nécessaires à la vocation de loisirs du STECAI (guinguette avec terrasse, local de stockage) pour une emprise au sol maximum de 180 m² et des aménagements (cheminements, stationnements, etc.).

b) *Conditions de hauteur :*

4m maximum au faîtage (hors cheminée ou élément technique).

c) *Conditions d'implantation :*

Les arbres existants seront préservés au maximum.

Implantation des constructions à 3m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAI (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAI et non les limites parcellaires actuelles).

En dehors de ces retraits, l'implantation est libre.

d) *Conditions de densité des constructions :*

Aucune règle de densité au sens du code de l'urbanisme. Les règles d'emprise au sol y pourvoient.

GRISOLLES : NGRI1

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Toute construction et installation liée au maintien et au développement de l'activité de camping existante (HLL, constructions à usage de restauration, de cheminements, stationnements, etc.) dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum. La création d'une haie vive est obligatoire en limite de STECAI avec la zone agricole.

b) *Conditions de hauteur :*

4m maximum au faîtage (hors cheminée ou élément technique).

c) *Conditions d'implantation :*

A 3m minimum des limites séparatives et de fonds périphériques du STECAI (c'est-à-dire les contours périphériques du STECAI et non les limites parcellaires actuelles).

ORGUEIL : NORG1

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Piscine pour une emprise au sol maximum de 120 m².

Constructions pour un spa, un hammam et une salle de sport et de massage de 100 m² d'emprise au sol maximum.

b) *Conditions de hauteur :*

3m maximum.

Zone N-STEAL

c) *Conditions d'implantation :*

L'implantation de toutes constructions et aménagements en limite séparative donnant sur une zone A ou N se fait à au moins 10m.

d) *Conditions de densité des constructions :*

Sans objet.

ORGUEIL : NORG2

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Orangerie salle de réception pour une emprise au sol maximum de 250 m² maximum.

b) *Conditions de hauteur :*

5m maximum à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse (hors acrotères), hors cheminée.

c) *Conditions d'implantation :*

Implantation sur l'ancien terrain de tennis de la propriété.

L'implantation de toutes constructions et aménagements en limite séparative donnant sur une zone A ou N se fait à au moins 10m.

d) *Conditions de densité des constructions :*

Sans objet.

POMPIGNAN : NPOMP1

a) *Destinations autorisées et conditions d'emprise au sol :*

Tout aménagement liés au projet de reprise de l'activité de loisirs (conteneurs pour accueil, bureau, cuisine, stockage de matériel, des sanitaires, des chalets pour l'hébergement du personnel, terrasse en bois, cheminements, stationnements, etc.) pour une emprise au sol maximum de 250 m² et dans le respect des autorisations et interdictions du PPRI.

Les installations sont interdites.

b) *Conditions de hauteur :*

5m maximum à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse (hors acrotères), hors cheminée.

c) *Conditions d'implantation :*

Implantation à au moins 3m des limites du STEAL.

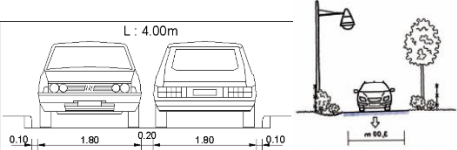
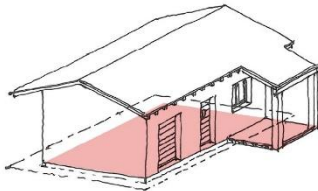
L'implantation de toutes constructions et aménagements en limite séparative donnant sur une zone A ou N se fait à au moins 10m.

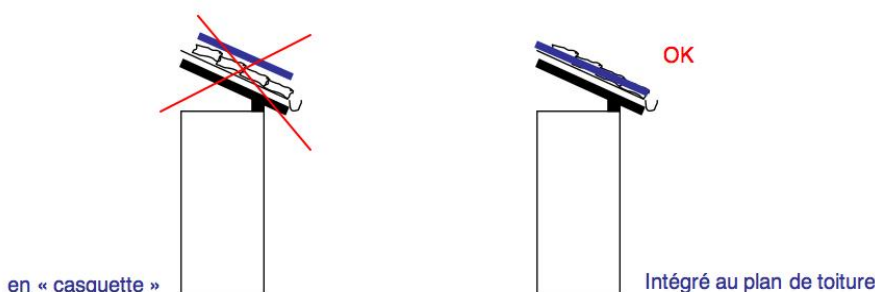
d) *Conditions de densité des constructions :*

Sans objet.

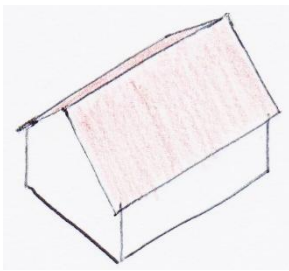
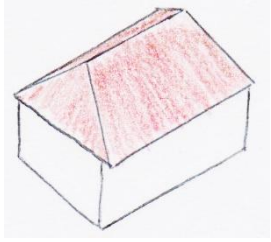
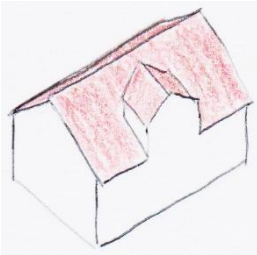
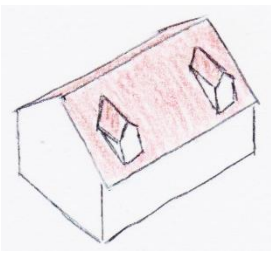
LEXIQUE

Terme	Définition
Abri de jardin	Construction* destinée à protéger des intempéries les équipements de jardin et les deux-roues. C'est une annexe de l'habitation. (PLUi)
Abri pour animal	Local destiné au logement même temporaire des animaux hors du cadre d'un élevage professionnel. Il peut être déplacé. C'est une annexe de l'habitation. (PLUi)
Accès	Passage entre la voie publique* et une propriété, un bâtiment, un terrain. (Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)
Acrotère	Elément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. (Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)
Annexe	Construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (Fiche technique 13 lexique national d'urbanisme, Ministère de la cohésion des territoires)
Article L151-19	Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Article L151-23	Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
Attique	Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. (Le petit DICOBAT Ed. ARCATURE 2005)
Bâtiment	Construction* couverte et close. (Fiche technique 13 lexique national d'urbanisme, Ministère de la cohésion des territoires)
Casquette	Voir « fenêtre de toit ».
Changement de destination	Entre les différentes destinations définies par le code de l'urbanisme à l'article R 151-27 ou tout article s'y substituant. (PLUi) Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. (Article R.151-29 du code de l'urbanisme)

Terme	Définition
Chaussée	Partie d'une route ou d'une rue réservée à la circulation des véhicules. <i>(d'après le Centre national de ressources textuelles et lexicales, CNRTL)</i> 
Cintre	Courbe intérieure de l'arc situé en partie haute d'un percement. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Clôture	Barrière qui clôt, entoure une parcelle ou une unité foncière <i>(d'après le Centre national de ressources textuelles et lexicales, CNRTL)</i>
Comble	Superstructure d'un bâtiment qui comprend la charpente et sa couverture. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Construction existante	A une existence administrative (construction autorisée) ET n'est pas une ruine. <i>(Fiche technique 13 lexique national d'urbanisme, Ministère de la cohésion des territoires)</i>
Construction	Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'être humain en sous-sol ou en surface. <i>(Fiche technique 13 lexique national d'urbanisme, Ministère de la cohésion des territoires)</i>
Croupe	Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Eco-aménagement	Voir OAP « transversale ».
Egout du toit	Limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005).</i>
Emprise au sol	Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs soutenus par des poteaux ou des encorbellements inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et surplombs lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements*. <i>(Fiche technique 13 lexique national d'urbanisme, Ministère de la cohésion des territoires)</i>  <i>Image URCAUE Languedoc-Roussillon</i>
Encadrement (encadré)	Toute bordure, saillante, moulurée, peinte... autour d'une baie (percement), présente en façade. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Encorbellement	Partie saillante d'une construction. Ouvrage en porte-à-faux et en surplomb par rapport aux façades des étages inférieurs (loggia, balcon, étage, corniche...). <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Epannelage	Etagement différencié des hauteurs de façades des immeubles contigus ou à proximité et inclinaison différenciée des pentes de toitures des immeubles contigus ou à proximité. <i>(PLUi).</i> <i>Voir illustration dans OAP « transversale ».</i>
Espaces libres	Espaces non occupés par l'emprise au sol des constructions qui imperméabilisent la terre. <i>(PLUi)</i>
Espaces de pleine terre	Surface de terrain non bâtie et non aménagée libre, y compris le sous-sol. Ce sont les espaces non construits qui se trouvent sur une profondeur de

Terme	Définition
	2 mètres minimum au-delà de leur surface. Il dispose d'un sous-sol perméable qui peut accueillir les plantations des espaces verts.
Espaces non-imperméabilisés	Cumul des espaces de pleine-terre et des espaces écoaménagés.
Extension	Agrandissement de la construction* existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit préserver un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. <i>(Fiche technique 13 lexique national d'urbanisme, Ministère de la cohésion des territoires)</i>
Façade	Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Faîtage ou hauteur au faîte	Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i> Hauteur au faîte : hauteur* mesurée au point le plus élevé d'un édifice, sans tenir compte des installations techniques. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Fenêtre de toit dans le plan de toiture	
Grillage	Treillage de fils métalliques de petite section, entrecroisés ou torsadés ou soudés, vendus en rouleaux ou en plaques. <i>(PLUi, d'après Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Grille	Ouvrage de serrurerie ou de métallerie constitué essentiellement d'un assemblage de barreaux ronds ou carrés, et de traverses hautes et basses. <i>(PLUi, d'après Le petit DICOBAT Ed. ARCATURE 2005)</i>
Habitat individuel	Construction ne comprenant qu'un seul logement. <i>(PLUi)</i>
Hauteur d'une construction autre qu'à destination d'habitation, ou d'une installation	La hauteur totale correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. <i>(Fiche technique 13 lexique national d'urbanisme, Ministère de la cohésion des territoires)</i>
Hauteur d'une construction à destination d'habitation	La hauteur totale d'une construction à destination d'habitation correspond au nombre de niveaux (rez-de-chaussée, R+1, R+2, combles, etc.) comptés depuis le niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande et le bas de la toiture (sablère ou acrotère). Les sous-sols, semi sous-sols et aménagements de combles ne sont pas comptabilisés dans la hauteur. <i>(PLUi)</i> Les installations techniques *sont exclues du calcul de la hauteur. <i>(Fiche technique 13 lexique national d'urbanisme, Ministère de la cohésion des territoires)</i>

Terme	Définition
Immeuble	Bâtiment* urbain à un nombre plus ou moins important de niveaux, destiné à abriter des appartements*, des installations professionnelles ou des bureaux. <i>(d'après le Centre national de ressources textuelles et lexicales, CNRTL)</i>
Imposte	Partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants de la porte. Elle peut être fixe ou ouvrante, battante, basculante ou pivotante. Elle est séparée de la porte par une traverse. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Installations techniques	Antennes, cheminées, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). <i>(Fiche technique 13 lexique national d'urbanisme, Ministère de la cohésion des territoires)</i>
Lambrequin	Bandeau d'ornement en bois ou en tôle ajourée disposés devant un haut de fenêtre ou un coffre de volet roulant pour le dissimuler à la vue. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Lucarne en bâtière	La lucarne à bâtière comporte un toit à deux pans, rejoignant le toit principal en formant des « noues », et dessinant au-dessus de la baie un fronton ou un pignon. Le toit de la lucarne ne vient donc pas recouvrir la baie mais seulement ce fronton triangulaire qui s'élève au-dessus d'elle. 
Lucarne pendante	Une lucarne pendante est une lucarne qui s'inscrit dans le prolongement vertical du mur de la façade. Elle est située très bas, sa partie inférieure se trouvant généralement plus bas que l'égout de la toiture. 
Menuiseries	Ouvrages d'équipement, de fermetures et de revêtements qui n'ont pas de fonction structurelle et porteuse dans une construction. <i>(Le petit DICOBAT Ed. ARCATURE 2005)</i>
Moulon	Ilot approximativement carré ou rectangulaire, soit construit, soit réservé pour une place publique. <i>(d'après Bastides, Ed Milan 1988)</i>
Non imperméabilisation	<i>Voir plus haut « espaces en pleine terre » et « espaces non imperméabilisés »</i>
Norme	Règle, principe auquel on doit se référer pour juger ou agir. <i>(CNRTL)</i>
Opération d'aménagement d'ensemble	Mentionné à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, cette terminologie permet à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en

Terme	Définition
	garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. <i>(Réponse du ministère du logement JO Débat 7 janvier 2016)</i>
Ordre continu	Les constructions doivent être implantées d'une limite à l'autre de la parcelle. <i>(d'après le Groupement d'intérêt public de recherche dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat, GRIDAUH)</i>
Percement	Baie ou passage ouvert dans un mur. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Plan de toiture	Voir « fenêtre de toit ».
Redan	Décrochement dans la ligne de faîte d'un mur. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Rénovation	Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Restauration	Réfection ou reconstitution à l'identique d'un bâtiment ou partie de bâtiment dans son état primitif. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Stationnement aérien	Toute aire de stationnement non couverte, non enterrée ou semi-enterrée. <i>(PLUi)</i>
Toiture	Voir « comble » dans le présent PLUi.  Deux versants  En croupe (simple ou double)  Lucarne pendante  Lucarne deux pans Toiture débordante : qui vient en saillie du nu de façade. <i>(Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005)</i>
Toiture terrasse	Couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.
Travée	Ouverture délimitée par deux supports verticaux constituant les points d'appuis principaux ou les pièces maîtresses d'une construction (piliers, colonnes, fermes etc...). <i>(d'après le Centre national de ressources textuelles et lexicales, CNRTL)</i>
Unité foncière	Ensemble de parcelles cadastrales contigües appartenant au même propriétaire. <i>(PLUi)</i>

Terme	Définition
Vitrine commerciale	Baie vitrée d'un local commercial (<i>d'après le Centre national de ressources textuelles et lexicales, CNRTL</i>), menuiseries et éléments d'ornement l'accompagnant. (PLUi)
Voie et emprises publiques	Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. (<i>Le petit DICOBAT, Ed. ARCATURE 2005</i>)