

PLUi

Lomagne

Tarn et
Garonnaise

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ÉCONOMIE
HABITAT
MOBILITÉ
PATRIMOINE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
PAYSAGES



Lomagne
TARN ET
GARONNAISE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

REGLEMENT ECRIT

PLUi · version d'approbation · novembre 2025

Sommaire

Dispositions générales et particulières	3
Règlement des zones Ucb	18
Règlement des zones Up.....	33
Règlement des zones Uh.....	48
Règlement des zones Ue.....	62
Règlement des zones Utl	73
Règlement des zones Ux	84
Règlement des zones AU	97
Règlement des zones A.....	115
Règlement des zones N.....	129
Annexe 1 : Règlement des STECAL.....	141
Annexe 2 : Lexique	169
Annexe 3 : Liste des emplacements réservés	192

Dispositions générales et particulières

Dispositions générales et particulières	3
1. Dispositions générales.....	4
Article 1.1 Champ d'application du PLUi	4
Article 1.2 Découpage du territoire en zone	5
Article 1.3 Terrain concerné par plusieurs zonages	6
Article 1.4 Lotissements et permis valant division	7
Article 1.5 Constructions non conformes	7
Article 1.6 Dérogations et adaptations.....	7
Article 1.7 Reconstruction à l'identique d'une construction	7
Article 1.8 Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	8
Article 1.9 Édification de clôtures.....	8
Article 1.10 Ouvrages exploités par RTE.....	8
2. Patrimoine urbain, architectural et archéologique.....	9
Article 2.1 Secteurs d'intérêt archéologique.....	9
Article 2.2 Patrimoine bâti.....	9
Article 2.3 Séquence architecturale	10
3. Patrimoine naturel et Trame Verte et Bleue	11
Article 3.1 Espaces Boisés Classés (EBC).....	11
Article 3.2 Espaces verts protégés.....	11
Article 3.3 Arbre remarquable.....	12
Article 3.4 Cours d'eau, berges et ripisylves.....	12
Article 3.5 Zones humides	13
4. Autres prescriptions graphiques	14
Article 4.1 Emplacement réservé	14
Article 4.2 Linéaire commercial protégé	14
Article 4.3 Changement de destination en zone A ou N.....	15
Article 4.4 Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	15
5. Risques et nuisances.....	16
Article 5.1 Risques naturels	16
Article 5.2 Routes départementales.....	16

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

1. Dispositions générales

Article 1.1 | Champ d'application du PLUi

Territoire concerné

Le présent PLUi s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, c'est-à-dire sur les communes suivantes qui, pour faciliter la lecture du PLUi et notamment du règlement graphique, sont codifiées ainsi :

ASQ	Asques	LAC	Lachapelle
AUT	Auterive	LAM	Lamothe-Cumont
BAL	Balignac	LAR	Larrazet
BMT	Beaumont-de-Lomagne	LAV	Lavit
BEL	Belbèze-en-Lomagne	LEC	Le Causé
CAS	Castéra-Bouzet	MRG	Marignac
CUM	Cumont	MRS	Marsac
ESC	Escazeaux	MBC	Maubec
ESP	Esparsac	MMN	Maumusson
FAU	Faudoas	MON	Montgaillard
GAR	Gariès	POU	Poupas
GEN	Gensac	PUY	Puygaillard-de-Lomagne
GIM	Gimat	SER	Sérignac
GLA	Glatens	SJB	Saint-Jean-du-Bouzet
GOA	Goas	VIG	Vigueron
GRA	Gramont		

Opposabilité

Le PLUi est constitué de plusieurs pièces dont le règlement, écrit et graphique, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sectorielles ou thématiques, qui sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, occupations ou utilisations du sol, que ceux-ci soient soumis ou non à une autorisation d'urbanisme.

Cette opposabilité est de deux ordres :

- Le **règlement, écrit ou graphique**, du PLUi est opposable dans un **rapport de conformité** (rapport strict de la règle).
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sectorielles ou thématiques**, sont en revanche opposables dans un **rapport de compatibilité** (obligation de non-contrariété qui laisse donc des marges de manœuvre).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Les OAP thématiques qui complètent le règlement sont au nombre de quatre :

- **L'OAP Commerce** fixe les localisations préférentielles des commerces et définit des principes pour un aménagement commercial qualitatif ;
- **L'OAP Architecture, aménagement et paysages** précise les modalités souhaitables pour réaliser des projets de qualité ;
- **L'OAP Energie** détermine les principes pour réussir l'intégration dans l'environnement urbain et naturel des installations de production d'énergie renouvelable.
- **L'OAP Eau** fixe des orientations favorables à une gestion intégrée du petit cycle de l'eau.

Articulation des pièces opposables du PLUi

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sectorielles ou thématiques, peuvent être plus restrictives mais pas plus permissives que le règlement écrit ou graphique. En cas d'incohérence entre le règlement (écrit ou graphique) et une OAP, c'est le premier qui prime.

Portée du PLUi à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'urbanisme (à l'exception des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30), le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

En outre, s'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLUi :

- Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques aux **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, visées à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au PLUi ;
- Les dispositions du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement sanitaire départemental, du Règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation...
- La législation et la réglementation propres aux **installations classées pour la protection de l'environnement** ;
- La réglementation en matière de **publicité** ;
- Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes que celles du PLUi (sauf si elles s'avèrent incompatibles avec ce dernier). Les règlements de lotissement en vigueur figurent dans les annexes du PLUi.

Article 1.2 | Découpage du territoire en zone

Le règlement graphique délimite le territoire de la Communauté de Communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise en plusieurs zones :

- **Zones urbaines (U)**
 - ↳ **Ucb** : Centres-bourgs
 - ↳ **Up** : Zones à dominante pavillonnaire
 - ↳ **Uh** : Hameaux

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- ↳ **Ue** : Pôles d'équipement
 - ↳ **Utl** : Pôles de tourisme et loisirs
 - ↳ **Ux** : Zones d'activités économiques
 - **Zones à urbaniser (AU)**
 - ↳ **1AU** : Zones à urbaniser mixtes, ouvertes à l'urbanisation
 - ↳ **1AUx** : Zones à urbaniser à vocation économique, ouvertes à l'urbanisation
 - ↳ **1AUe** : Zones à urbaniser à vocation d'équipements, ouvertes à l'urbanisation
 - ↳ **2AU** : Zones à urbaniser mixtes, fermées à l'urbanisation
 - ↳ **2AUx** : Zones à urbaniser à vocation économique, fermées à l'urbanisation
 - **Zones agricoles (A)**
 - ↳ **Ac** : Zones agricoles communes/courantes
 - ↳ **Ap** : Zones agricoles protégées
 - **Zones naturelles (N)**
 - ↳ **Nc** : Zones naturelles communes/courantes
 - ↳ **Np** : Zones naturelles protégées
 - ↳ **Nenr** : Zones naturelles dédiées ouvertes aux Parcs solaires au sol
- Le règlement écrit définit ci-après les dispositions règlementaires de chacune de ces zones et, plus particulièrement :
- **Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**
 - ↳ **Article 1** : Destinations et sous-destinations
 - ↳ **Article 2** : usages et affectations interdits
 - ↳ **Article 3** : Evolutions des constructions existantes
 - **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - ↳ **Article 4** : Volumétrie et implantation des constructions
 - ↳ **Article 5** : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
 - ↳ **Article 6** : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
 - ↳ **Article 7** : Stationnement
 - **Equipements et réseaux**
 - ↳ **Article 8** : Desserte par les voies publiques ou privées
 - ↳ **Article 9** : Desserte par les réseaux

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 1.3 | Terrain concerné par plusieurs zonages

Lorsqu'un terrain est « à cheval » sur plusieurs zonages, il doit être fait application, sur chacune des parties dudit terrain, des règles de la zone qui la couvre. Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble dudit terrain des règles de seulement l'une des zones.

Article 1.4 | Lotissements et permis valant division

Le règlement du PLUi doit s'appliquer à l'échelle de chaque lot issu d'une division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, et non à l'échelle de l'unité foncière d'origine.

Par exemple :

- Les surfaces minimales d'espaces verts sont exigées sur chacun des lots d'un lotissement, et non pas à l'échelle globale du lotissement ;
- Au sein d'un lotissement, les distances d'implantation des constructions doivent être respectées par rapport à l'ensemble des voies (y compris internes), et pas uniquement par rapport aux voies externes situées en périphérie de l'unité foncière d'origine.

Article 1.5 | Constructions non conformes

Les travaux sur une construction légale mais non conforme au présent PLUi (c'est-à-dire qui ne respecte pas le règlement de la zone concernée) sont admis à condition qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité de la construction ou de ne pas aggraver la non-conformité.

Article 1.6 | Dérogations et adaptations

Les règles définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception :

- Des dérogations prévues par le code de l'urbanisme ;
- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Des adaptations nécessaires à la mise aux normes de sécurité (notamment par rapport à des risques naturels ou technologiques) et/ou la création d'aménagements ou d'installations permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et/ou l'accès aux constructions situées dans les zones à risque.

Article 1.7 | Reconstruction à l'identique d'une construction

Lorsqu'une construction légale vient d'être détruite ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, à condition que cette reconstruction ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique et respecte les dispositions du PLUi relatives aux risques naturels ou technologiques.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 1.8 | Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée à condition :

- Que le bâtiment soit protégé dans le PLUi au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et que la restauration respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- Et que les règles de la zone concernée en matière de destination et sous-destination et d'équipements et réseaux soient respectées.

Article 1.9 | Édification de clôtures

Dans l'ensemble du territoire de la Communauté de communes de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Article 1.10 | Ouvrages exploités par RTE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et sont liés à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». Au regard de leurs spécificités, ces ouvrages sont soumis à des dispositions particulières précisées ci-après.

Lignes électriques Haute Tension (HTB)

Nonobstant le règlement de chaque zone et les dispositions relatives des présentes dispositions générales et particulières relatives au patrimoine naturel et à la trame verte et bleue (Partie 3), sont autorisés sur l'ensemble du territoire :

- Les constructions et installations de lignes électriques Haute Tension (HTB) ;
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages ;
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à ces constructions, installations et travaux.

Postes de transformation

Les règles édictées dans chacune des zones (hauteur, clôtures, emprise au sol...) ne s'appliquent pas aux postes de transformation exploités par RTE.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

2. Patrimoine urbain, architectural et archéologique

Article 2.1 | Secteurs d'intérêt archéologique

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R111.4 du code de l'urbanisme : « 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 ».

Article 2.2 | Patrimoine bâti

Le règlement graphique identifie du patrimoine bâti (PB) à protéger :

- Des châteaux ;
- Des croix ;
- Des églises ;
- Des hôtels particuliers ;
- Des lavoirs ;
- Des maisons (Maisons lomagnoles, maison de maître ; maison de caractère, ...) ;
- Des moulins ;
- Des pigeonniers ;
- Des puits ;
- Et des éléments divers (autres).

Les éléments protégés sont également listés dans l'annexe du règlement intitulé « inventaires communaux » (tomes 1 et 2).

Dispositions communes

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des éléments du patrimoine bâti qui sont identifiés au règlement graphique.

- a. La démolition d'un élément du patrimoine bâti est soumise au permis de démolir. Ce dernier ne pourra être accordé :
 - Que s'il est démontré que l'élément concerné est dans un état de délabrement très avancé et que sa restauration n'est réalisable qu'à un coût excessif ;
 - Ou qu'une démolition partielle permet de mettre davantage en valeur les éléments bâtis restants.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. Les travaux sur un élément protégé ne doivent pas porter atteinte à sa valeur patrimoniale et à celle du site dans lequel il s'inscrit.
- c. Les travaux de rénovation ou restauration devront respecter le caractère architectural originel de la construction, son époque et des principes constructifs, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures.
- d. L'isolation par l'extérieur d'un bâtiment protégé est interdite sur les façades principales visibles depuis l'espace public, mais peut-être autorisée en pignon ou sur les façades secondaires si elle participe à une mise en valeur de la construction.
- e. L'extension d'un bâtiment protégé est admise à condition qu'elle respecte la composition de la construction existante (composition des ouvertures, ordonnancement pour les travées et niveaux...). Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'une extension contemporaine qui participerait à la mise en valeur du bâtiment protégé (mariage de matériaux pierre et bois par exemple) et à son site.

Dispositions spécifiques

Pigeonniers

- a. Les pigeonniers identifiés comme « patrimoine bâti » sur le règlement graphique ne peuvent pas faire l'objet d'extension. Leur volumétrie doit être préservée.

Fermes lomagnoles

Voir les orientations spécifiques définies dans l'OAP Architecture, Aménagement et Paysage.

Article 2.3 | Séquence architecturale

Le règlement graphique identifie des séquences architecturales qui correspondent :

- **Soit à des linéaires de façades** qui présentent une unité et une qualité architecturale à préserver, à la fois en matière de volumétrie (hauteur notamment) et d'aspect (traitement des façades...). Dans ce cas-là, toute intervention sur une façade, existante ou nouvelle, concernée par une séquence architecturale doit être réalisée de manière à préserver l'unité et la qualité de la séquence, et à la valoriser.
- **Soit à des murs (de clôture, de soutènement...)** qui présentent une qualité patrimoniale particulière et qui convient de préserver.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

3. Patrimoine naturel et Trame Verte et Bleue



Article 3.1 | Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont repérés au règlement graphique et sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ainsi, dans ces EBC :

- a. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable, excepté dans les cas prévus par l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme notamment :
 - Pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
 - Pour l'application d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
 - Pour la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage.
- b. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Ainsi, le recouvrement du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume, sable stabilisé compacté, ...) ainsi que les remblais y sont interdits.
- c. La suppression accidentelle ou intentionnelle :
 - D'un boisement soumis au régime des EBC entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site ;
 - D'une haie agricole ou d'une ripisylve soumises au régime des EBC entraîne l'obligation de replanter une haie composée d'essences variées, locales ou adaptées au site, et à feuilles caduques.



Article 3.2 | Espaces verts protégés

Le règlement graphique identifie des espaces verts protégés, constitués d'espaces ouverts ou semi-ouverts. Il peut notamment s'agir de parcs constituant un domaine autour d'un élément du patrimoine bâti (châteaux...).

- a. Les alignements d'arbres, ordonnances végétales et linéaires végétalisés identifiés au règlement graphique comme « espaces verts protégés » sont soumis au régime des EBC. Ils sont remplacés si nécessaire, lorsque les individus atteints de vieillissement ou de maladie nuisent à la qualité d'ensemble de l'alignement. Ces arbres peuvent alors être remplacés par une autre espèce adaptée aux contraintes du site.
- b. Dans les espaces verts protégés, sont admises les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes (dont les piscines) à condition d'assurer une intégration harmonieuse dans cet espace vert et de préserver les arbres les plus significatifs qui le composent.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- c. Dans les espaces verts protégés, sont aussi admis, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion et à la valorisation du site :

- Les installations légères (petit mobilier urbain ou de jardin...) ;
- Les bassins naturels ;
- Les aménagements du sol à condition qu'ils soient perméables.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 3.3 | Arbre remarquable

Le règlement graphique identifie des arbres remarquables (AR) à protéger.

Les éléments protégés sont également listés dans l'annexe du règlement intitulé « inventaires communaux » (tomes 1 et 2).

- Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages si l'état phytosanitaire de l'arbre le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes ainsi que la sûreté du système électrique.
- Les abattages sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente au regard de la qualité de l'arbre.
- Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement. Au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier + 2 m, que les racines soient sous le domaine public ou privé, sont interdits les constructions, installations, aménagements (circulation, stockage de matériaux...) entraînant le compactage, le tassement ou l'imperméabilisation du sol, les tranchées ou remblaiement.



Article 3.4 | Cours d'eau, berges et ripisylves

Les « cours d'eau, berges et berges » repérés au règlement graphique sont protégés. Ainsi, dans ces secteurs :

- Le caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves et des berges doit être préservé.
- Sont interdits :
 - Les coupes à blanc ou à caractère industriel ;
 - Toute construction, extension, installation et aménagement ;
 - Les dépôts de matériaux et les stockages divers ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols ;
 - L'imperméabilisation des sols ;
 - L'installation de système d'assainissement non collectif ;
 - Tous travaux contrariant le régime hydrologique existant.

L'ensemble de ces dispositions ne font toutefois pas obstacle :

- À l'exploitation des terres agricoles ;
- Aux travaux d'entretien et de sécurisation des berges et des ripisylves ;
- Aux installations d'intérêt général liées notamment à la gestion des risques naturels ;
- La réhabilitation et le fonctionnement de moulins ;
- À l'aménagement de cheminement doux et l'installation d'éléments mobiliers légers liés à la valorisation des cours d'eau (bancs, tables...) ;
- À la réalisation des aménagements prévus par les emplacements réservés ; dans ce cas, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation devront être recherchées.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 3.5 | Zones humides



Zones humides

Les « zones humides » repérées au règlement graphique sont protégées : leur destruction est interdite. Ainsi, dans ces zones humides :

- Le caractère naturel des zones humides doit être préservé.
- Sont interdits :
 - Toute construction, extension, installation et aménagement ;
 - Les dépôts de matériaux et les stockages divers ;
 - Les affouillements et exhaussements des sols ;
 - L'imperméabilisation des sols ;
 - Les drainages et curages ;
 - L'installation de système d'assainissement non collectif ;
 - Tous travaux contrariant le fonctionnement de la zone humide.

Par ailleurs, la plantation de peupliers et de résineux est fortement déconseillée.

c. L'ensemble de ces dispositions ne font toutefois pas obstacle :

- À l'exploitation des terres agricoles (sans constructions, sans drainage...) ;
- La réhabilitation et le fonctionnement de moulins ;
- Aux travaux d'entretien, de sécurisation ou de restauration des zones humides ;
- À l'installation d'éléments mobiliers légers liés à la valorisation de la zone humide (passerelles sur pilotis...) à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux.



Aires de fonctionnalité des zones humides

A défaut d'une connaissance précise de chaque zone humide, une aire de fonctionnalité a été instaurée autour de chacune d'elle, dans une bande de 50 mètres, et reportée sur le règlement graphique. Ainsi, dans ces aires :

- Les dépôts de matériaux et les stockages divers sont interdits.

b. Les installations, constructions et extensions sont à privilégier en dehors des « aires de fonctionnalité des zones humides » repérées au règlement graphique.

c. Doivent être évités :

- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- Les drainages et curages ;
- La plantation de peupliers et de résineux ;
- L'installation de système d'assainissement non collectif ;
- Tous travaux contrariant le fonctionnement de la zone humide.

Adaptation des règles et prise en compte des réalités de terrain

Si une étude d'impact démontre clairement qu'une « zone humide » repérée au règlement graphique est inexistante ou de taille plus réduite et/ou que son aire de fonctionnalité est différente, les dispositions règlementaires précitées ne sauraient être opposées en dehors du périmètre constaté de la zone humide et de son aire de fonctionnalité avérée.

4. Autres prescriptions graphiques



Article 4.1 | Emplacement réservé

Le règlement graphique délimite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, à des espaces verts à créer ou à modifier ou encore à des espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Sur les terrains grevés, en totalité ou partiellement, par un emplacement réservé, aucune autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...) ne peut être délivrée si elle porte sur un projet autre que celui en vue duquel l'emplacement réservé a été institué, à l'exception d'un permis précaire.

La liste des emplacements réservés, précisant leur objet et leur bénéficiaire, est annexé au présent règlement (annexe 3).

Article 4.2 | Linéaire commercial protégé

Le long de chaque « linéaire commercial » identifié sur le règlement graphique, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée liés à la destination « Commerce et activité de service » vers la destination « Habitation ».

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés



Article 4.3 | Changement de destination en zone A ou N

Le règlement graphique identifie, dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N), des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les éléments protégés sont également listés dans l'annexe du règlement intitulé « inventaires communaux » (tomes 1 et 2).

Ces bâtiments peuvent faire l'objet dudit changement, vers n'importe quelle sous-destination (même si elle n'est pas autorisée dans la zone concernée) à condition que le projet :

- Ne compromette pas l'activité agricole ;
- Et soit adapté et dimensionné aux conditions de desserte par les voies et réseaux (eau potable, électricité...).

Il est par ailleurs rappelé que chaque changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Par conséquent, l'identification d'un bâtiment sur le règlement graphique du PLUi n'engage ni la communauté de communes ni la commune concernée à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.



Article 4.4 | Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le règlement graphique identifie, dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N), des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Dans l'annexe 1 du présent règlement, pour chaque STECAL :

- Sont précisées les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Et sont fixées les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

5. Risques et nuisances

Article 5.1 | Risques naturels

Plans de Prévention des Risques (PPR)

Les Plans de Prévention des Risques (PPR) constituent des servitudes d'utilité publique (SUP) qui s'imposent au PLUi. Ils sont annexés PLUi. Sur le territoire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise, les PPR « Inondations » et « Retrait-Gonflement des Argiles » concernent l'ensemble des communes.

Risques technologiques

Le territoire de la Lomagne Tarn-et-Garonnaise est impacté par deux risques technologiques majeures :

- Le risque nucléaire concerne les communes de Gramont, Marsac, Montgaillard, Balignac, Lavit, Gensac, Asques, Puygaillard-de-Lomagne, Poupas, Lachapelle, Castéra-Bouzet et Saint-Jean-de-Bouzet qui sont situées à moins de 20 km de la centrale de Golfech et qui sont, par conséquent, incluses pour tout ou partie dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention (PPI) ;
- Le risque de rupture de barrage de Lunax, qui pourrait causer une vague de submersion sur la Gimone impactant les communes de Maubec, Faudoas, Marignac, Gimat, Auterive, Beaumont-de-Lomagne, Belbèze-en-Lomagne et Larrazet.

Autres dispositions relatives aux risques

Par ailleurs, au titre du R. 111-2 et R. 111-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLUi, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 5.2 | Routes départementales

Le territoire de la CCLTG est concerné par le Règlement Départemental de Voiries du Tarn-et-Garonne et notamment par les dispositions suivantes :

Droit d'accès

L'accès des riverains au domaine public routier du Département du Tarn-et-Garonne peut être refusé chaque fois qu'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie et pour les personnes utilisant l'accès.

Dans ce cas, il appartient aux riverains de rechercher une autre desserte plus sécurisante, y compris par emprunt sur fonds voisins.

Le nombre des accès étant limité dans l'intérêt de la sécurité, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, sa desserte devra être recherchée à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Accès aux établissements industriels, agricoles, commerciaux et artisanaux

Les accès des établissements industriels, agricoles, commerciaux et artisanaux aux routes départementales doivent être conçus de manière à assurer le maintien et la capacité de trafic sur la voie concernée ainsi que la sécurité des usagers. Le Département se réserve donc le droit d'exiger, si nécessaire, la création d'un véritable carrefour adapté à la situation rencontrée.

Clôtures

Les murs, murets, haies sèches, barrières, palissades, clôtures à claire voie, levées de terre, clôtures de fils métalliques ou haies vives formant clôtures ne pourront être établis par les riverains des routes départementales sans avoir au préalable obtenu un arrêté départemental portant alignement individuel.

Ces dispositifs devront être installés, pour tenir compte de sujétions d'entretien des dépendances du domaine public routier (curage de fossés, débroussaillage, etc...), à une distance d'au moins 0,50 m en retrait de la limite du domaine public.

L'implantation des haies vives est également soumise aux dispositions prévues par les articles 39 et 41 du Règlement Départemental de Voiries du Tarn-et-Garonne.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Règlement des zones Ucb

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Préambule

Ce préambule n'a pas de valeur réglementaire et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a seulement pour objet de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par une approche synthétique

Les zones Ucb correspondent aux centres-bourgs dont la morphologie urbaine et patrimoniale doit être préservée et dans lesquels il convient de favoriser le maintien et le renforcement de la mixité fonctionnelle.

Les zones Ucb se déclinent en plusieurs sous-zones :

Ucb1 Centres-bourgs de Beaumont-de-Lomagne et Lavit qui intègrent notamment leur bastide et qui se caractérise par une continuité bâtie et d'importants cœurs d'îlots végétalisés. Dans ces centres-bourgs, les hauteurs des constructions, globalement plus hautes que dans les autres centres-bourgs, doivent être fixées au regard des constructions voisines.

Ucb2 Centres-bourgs qui concernent les villages d'origine médiévale et des bastides (hors Beaumont-de-Lomagne et Lavit-de-Lomagne) présentant aussi une continuité bâtie mais des constructions moins hautes (7 mètres environ mesurés à l'égout du toit, soit RDC + 1 étage) que dans les zones Ucb1.

Ucb3 Centres-bourgs dans lesquels les constructions sont implantées de manière hétérogène, parfois à l'alignement et parfois en retrait des voies, parfois en limite séparative latérale parfois en retrait de ces limites. Ces zones concernent notamment les centres-bourgs des plus petits villages. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

Pour rappel :

- Les OAP sectorielles (notamment les OAP « centre-bourg ») et thématiques complètent le règlement de la zone, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives.
- Les Dispositions Générales et Particulières priment sur les dispositions propres à cette zone définies ci-après.
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi.

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 | Destinations et sous-destinations

- a. Sont précisées dans le tableau suivant les sous-destinations des constructions nouvelles et des installations nouvelles qui sont autorisées ✓, admises sous conditions ✓* ou interdites ✗.

Lorsqu'elles sont admises sous conditions, ces dernières sont définies ci-après.

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

Conditions

- a. Les constructions des sous-destinations « Commerce de gros », « Industrie » et « Entrepôt » sont admises à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle d'une unité foncière, soit inférieure ou égale à 500 m².

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 2 | Usages et affectations des sols interdits

- a. Sont précisés dans le tableau suivant les usages et affectations des sols admis sous conditions * ou interdits . Lorsqu'ils sont admis, les conditions sont définies ci-après.

Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars...	
Dépôts et stockages en plein air	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	 *
Photovoltaïque domestique au sol	 *

Conditions

- b. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du bourg et qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage (pressing, pharmacie...).
- c. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont admis à condition :
- Qu'ils soient dédiés à l'autoconsommation ;
 - Et qu'ils ne couvrent pas plus de 5% des espaces verts du terrain ;
 - Et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 3 | Evolutions des constructions existantes

Cet article ne précise que les règles spécifiques aux destinations et sous-destinations qui sont interdites pour les constructions neuves (cf. article 1) mais qui sont admises dans le cadre de travaux sur une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi (extension, changement de destination...). Cela signifie que, lorsqu'une construction neuve est autorisée (ou admise sous condition) pour une destination ou sous-destination, son évolution est également autorisée (ou admises dans les mêmes conditions), sauf dispositions contraires précisées ci-après.

- a. L'extension et la construction d'annexes d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi dont la sous-destination est interdite par l'article 1 est admise à condition :
- Que l'activité soit compatible avec la vie du bourg et ne porte pas atteinte au voisinage ;
 - Et que l'emprise au sol totale des extensions et des annexes réalisées après la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
 - Et que, pour les constructions liées à la destination « Exploitations agricoles ou forestières », les extensions et les annexes réalisées après la date d'approbation du PLUi :
 - ↳ Ne dépassent pas une emprise au sol totale de 150 m² ;
 - ↳ Et ne soient pas destinées à augmenter les capacités d'accueil d'animaux d'élevage.
- b. En UCb1, les opérations de division ou de changement de destination d'une construction existante qui aboutissent à une surface de plancher totale pour l'habitation supérieure ou égale

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

à 150m² sont admises à condition qu'au moins la moitié des logements soit composée de T3 ou plus (T4, T5...), sauf impossibilité ou enjeu d'intérêt général dument justifié.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 | Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux abris de jardin de moins de 9 m² ;
- Ni aux vérandas ;
- Ni aux clôtures ;
- Ni aux ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dans les zones Ucb1 et Ucb2

Règle(s) générale(s)

- Les constructions doivent être implantées pour tout ou partie à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques ou des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Règle(s) alternative(s)

- Des implantations différentes en retrait sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
 - Pour inscrire la construction dans le prolongement d'une construction voisine ;
 - Et/ou lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale du site ou du centre-bourg ;
 - Et/ou lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de représenter une gêne pour la circulation générale ;
 - Et/ou en cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques : dans ce cas, il pourra être exigé la réalisation d'un pan coupé ;
 - Et/ou lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Dans les zones Ucb3

- c. Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait, en tenant compte de la configuration des lieux et de l'implantation des constructions voisines et de manière à garantir l'harmonie globale de la rue et du centre-bourg.

Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites latérales

Règle(s) générale(s)

- a. **En Ucb1 et Ucb2**, les constructions doivent être implantées, pour partie ou en totalité :

- Sur les deux limites latérales si la largeur de façade sur voie mesure 10 mètres ou moins ;
- Sur au moins une des deux limites latérales dans les autres cas.

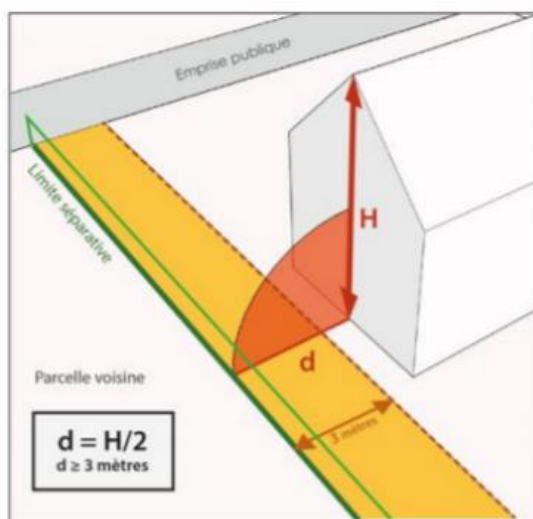
Ces obligations ne s'imposent qu'aux parties des constructions situées dans une bande de 15 mètres mesurée à compter de l'alignement.

- b. **En Ucb3**, les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites latérales.

- c. En cas d'implantation en retrait d'une limite latérale :

- La distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction et cette limite doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 3 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 3 \text{ mètres}$$



- Et, en Ucb1 et Ucb2, des dispositions doivent être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...) ;

- Et, en Ucb3, la distance (d) ne pourra pas être supérieure à 10 mètres.

Règle(s) alternative(s)

- d. En cas d'implantation en retrait d'une limite latérale et à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 3 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

Implantation par rapport aux limites arrière

Règle(s) générale(s)

- e. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites arrière, à une distance (d), mesurée horizontalement entre tout point de la construction et cette limite, supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 3 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 3 \text{ mètre}$$

Règle(s) alternative(s)

- f. L'implantation des constructions sur les limites arrière sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale, notamment pour :
- Préserver la morphologie des centres-bourgs dans lesquels les terrains sont bâtis totalement ou quasi-totalement dans toute leur profondeur ;
 - Ou pour s'adosser à une construction existante sur le fonds voisin et qui présente un gabarit similaire.
- g. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une limite arrière sans que, dans une bande de 3 mètres mesurée à compter cette limite, leur hauteur totale ne dépasse :
- La hauteur de la construction implantée sur un fonds voisins contre laquelle la construction s'adosse (cette hauteur devant être mesurée sur la limite concernée) ;
 - 4 mètres dans les autres cas.
- h. En cas d'implantation en retrait d'une limite arrière et à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 3 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

Article 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article 4.4 – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 4.5 – Hauteur des constructions

Règle(s) générale(s)

- a. La hauteur de façade des constructions (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) :
- Est fixée en harmonie avec les hauteurs de façade des constructions voisines et dans le respect de l'épannelage en zone Ucb1 ;
 - Ne doit pas dépasser 7 mètres en zone Ucb2 et Ucb3 ;

Règle(s) alternative(s)

- b. Des hauteurs différentes de celles définies précédemment sont admises :
- Pour permettre des extensions « horizontales » de constructions qui existent à la date d'approbation du PLUi et qui dépassent déjà cette hauteur. Dans ce cas, il convient de veiller à une intégration harmonieuse de cette extension dans son environnement et à limiter les impacts sur les fonds voisins (ombrage notamment).
 - Pour permettre des réhausses des constructions à condition de respecter l'épannelage de la rue.
 - Pour appliquer les autres règles alternatives prévues dans ce présent article 4.

ARTICLE 5 | Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5.1 – Aspect des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux abris de jardin de moins de 9 m² ;
- Ni aux abris tels que les vérandas, les pergolas, les carports...

Dispositions générales

- a. Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la valorisation du patrimoine.

Autour des Monuments Historiques, c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres ou dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui sont annexés au présent PLUi, ces prescriptions peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- b. Sur un même terrain, les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble.
- c. L'ensemble des dispositions de l'article 5 ne fait pas obstacle aux constructions et extensions réalisées dans le cadre d'une architecture contemporaine si cette dernière s'exprime en

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

résonnance avec les paysages de la Lomagne et/ou avec le patrimoine local, ni à la réalisation de soleilhos.

Façades

- d. Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton...).
- e. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (notamment vertical pour reprendre les codes des anciens séchoirs) ou en cas d'utilisation de dispositif à claire-voie ou faux claire-voie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.
- f. Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter l'ordonnancement et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures, rythmes verticaux...) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble.
- g. Les descentes de toits auront un aspect de cuivre ou de zinc, ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.
- h. Les devantures et les vitrines commerciales doivent être intégrées harmonieusement (matériaux et coloris) dans la composition de l'immeuble.

Toitures

Dans l'ensemble des zones Ucb :

- i. La toiture du volume principal des constructions neuves comportera deux pans de toit à minima, avec des inclinaisons comprises entre 27 % et 35 %.
- j. La teinte de la couverture devra être en harmonie avec la teinte dominante des toitures du bourg (rouge, flammée...). Les toitures de teinte noire ou similaire sont interdites, sauf pour les panneaux solaires ou photovoltaïques les couvrant.

En outre, dans les zones Ucb1 :

- k. Les lucarnes sont interdites mais les fenêtres de toits sont admises.

Ouvertures

- l. Des percements peuvent être modifiés ou créés sur des constructions existantes à condition de respecter les règles de composition de l'immeuble et l'ordonnancement de la façade.
- m. Le type et le coloris des menuiseries doivent être homogènes pour une même façade et être en harmonie avec le traitement de la façade. La couleur doit rester discrète afin que les menuiseries ne s'imposent pas dans la composition de la façade.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- n. Les contours d'ouvertures qui sont constitués de brique ou de pierre de taille doivent être maintenus à nu s'ils ne sont pas dégradés.

Installations techniques

- o. Les dispositifs techniques et notamment ceux liés aux énergies (unités extérieures de climatisation, de pompes à chaleur...) sont autorisés sous réserve ne pas être clairement visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils doivent être intégrés dans le volume bâti (de façon à éviter une installation en saillie de l'espace public) et habillés.
- p. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques, peuvent être installés sur toute ou partie des toitures, en étant soit intégrés soit superposés. Les tuiles solaires sont également autorisées.

Article 5.2 – Clôtures

- a. Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.
- b. La hauteur des nouvelles clôtures est inférieure ou égale à 1,80 mètre. Toutefois, en UCb1, des hauteurs plus importantes peuvent être admises de manière à assurer une harmonie avec les clôtures implantées sur les fonds voisins du même alignement.
- c. Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents

En outre, en limite des emprises publiques et des voies :

- d. Les grillages souples et les panneaux grillagés :
- Sont interdits en Ucb1 ;
 - Sont admis en Ucb2 et Ucb3 à condition d'être installés sur un mur-bahut et qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes.

ARTICLE 6 | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- a. Au moins 50 % des espaces libres doivent être perméables et végétalisés.

Article 6.2 – Espaces libres et plantations

- a. Les espèces exotiques envahissantes sont prosrites.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 7 | Stationnement

Article 7.1 – Stationnement voiture

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement voiture exigé pour les constructions nouvelles est défini dans le tableau ci-après, selon les destinations et sous-destinations.

Cette disposition ne s'applique :

- Ni sur les terrains de moins de 1 000 m² situés dans la zone Ucb1 de Beaumont-de-Lomagne ;
- Ni dans le cadre de travaux sur une construction existante (quelle que soit la zone Ucb et la commune). Dans ce cas, le nombre de places existantes doit être, a minima, maintenu.

Les exigences sont exprimées par un ratio, selon la surface de plancher entamée. Par exemple, s'il est exigé 1 place pour 50 m² et que le projet crée une surface de plancher de 110 m², il faudra réaliser 3 places de stationnement car 110 m² = 50 m² (1^{ère} tranche) + 50 m² (2^e tranche) 10 m² (3^e tranche entamée).

En cas de changement de destination ou de sous-destination ou d'extension, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places exigées par le règlement.

	Nombre minimal de places de stationnement exigé par surface de plancher entamée
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Pas d'exigence
Exploitation forestière	Pas d'exigence
Habitation	
Logement	1 pour 75 m ² , avec un minimum de 1 place par logement
Hébergement	1 pour 75 m ² , avec un minimum de 1 place pour 3 chambres
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	1 pour 25 m ²
Restauration	1 pour 10 m ²
Commerce de gros	1 pour 50 m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 pour 25 m ²
Cinéma	A déterminer selon les besoins
Hôtels	1 pour 25 m ²
Autres hébergements touristiques	1 pour 25 m ²
Équipements d'intérêt collectif et services publics	

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A déterminer selon les besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A déterminer selon les besoins
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A déterminer selon les besoins
Salles d'art et de spectacles	A déterminer selon les besoins
Équipements sportifs	A déterminer selon les besoins
Lieux de culte	A déterminer selon les besoins
Autres équipements recevant du public	A déterminer selon les besoins
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	1 pour 100 m ²
Entrepôt	1 pour 200 m ²
Bureau	1 pour 50 m ²
Centre de congrès et d'exposition	A déterminer selon les besoins
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A déterminer selon les besoins

- c. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et de sa localisation.

- d. Dans le cas de la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera plantée à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 4 places entamée (soit, par exemple : 2 arbres minimum s'il faut réaliser 6 places). Ces arbres devront être plantés dans des espaces de pleine terre d'au moins 2m x 2m (et pas dans de simples fosses).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur ces aires.

- e. Par ailleurs, dans le cas de la réalisation d'au moins 8 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera réalisée, au moins pour partie (c'est-à-dire a minima sur les places de stationnement et de manière facultative sur les bandes de circulation), avec des matériaux drainants, perméables ou semi-perméables.

Article 7.2 – Stationnement vélo

- a. Les capacités de stationnement vélo dans les bâtiments neufs doivent être en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment. Il convient de se référer à l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, ou, le cas échéant, à une disposition réglementaire ultérieure.

Pour rappel, cet Arrêté précise que « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Équipements et réseaux

ARTICLE 8 | Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8.1 – Desserte par les voies

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une emprise publique ou une voie dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- La nature et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de l'emprise publique ou de la voie qui les dessert.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Article 8.2 – Accès aux voies

- Le nombre d'accès sur les emprises ou voies publiques peut-être limité pour des raisons de sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations doit être privilégiée.
- Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs emprises ou voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent :
 - Présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
 - Être adaptés à l'opération future ;
 - Être aménagés en fonction de l'importance du trafic des voies sur lesquelles ils débouchent, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale ; leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des

plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

ARTICLE 9 | Desserte par les réseaux

Article 9.1 – Eau potable

- a. Toute construction ou installation nouvelle, ou changement de destination qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article 9.2 – Assainissement des eaux usées

Pour les unités foncières desservies par le réseau d'assainissement collectif

- a. Toute construction ou installation alimentée en eau doit :
 - Être équipée d'un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales jusqu'en limite de propriété ;
 - Et être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe, conformément au règlement en vigueur et aux préconisations du gestionnaire du réseau.
- b. Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- c. L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire dans le réseau public d'eaux pluviales ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration sur l'unité foncière.

Pour les unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement collectif

- d. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif sous réserve de respecter les préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et les dispositions liées à une protection de captage d'eau potable.
- e. Dans le cas où l'installation ou la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans la partie de l'unité foncière classée en zone U, elle peut être réalisée sur l'autre partie de l'unité foncière classée en zone A ou N à condition que cette portion ne soit pas couverte par une « zone humide », une « aire de fonctionnalité des zones humides » ou un « cours d'eau, berges et ripisylves » identifiés sur le règlement graphique.

Dispositions communes

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- f. Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes

Article 9.3 – Eaux pluviales

- a. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- b. En priorité, doivent être privilégiés à la fois :
- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
 - L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements suivants doivent être réalisés, tels que :
 - ↳ Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - ↳ Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - ↳ La sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...
- c. Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.
- d. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
- e. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- f. Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.
- g. Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 9.4 – Électricité et réseaux de télécommunication

- a. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.
- b. Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- c. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et doivent être accessibles depuis l'espace public.
- d. Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement.

Article 9.5 – Réseaux de chaleur

- a. Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une unité foncière, les constructions neuves (et les projets de réhabilitation avec changement d'installation de chauffage) doivent y être raccordées.

Article 9.6 – Déchets

Stockages des bacs

- a. Pour les opérations créant au moins 4 nouveaux logements (constructions neuves, extensions...), il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées, notamment par leur localisation (proche de la voie), à la collecte sélective de déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie publique ou privée. Ces espaces devront faire preuve d'une bonne intégration paysagère.
- b. Par ailleurs, un local dédié aux encombrants devra être systématiquement prévu pour les opérations créant au moins 10 nouveaux logements (constructions neuves, extensions...) ainsi que pour l'artisanat, les commerces de détails et la restauration. Ce local devra être :
 - Réalisé soit sous la forme de local intérieur, soit d'abri extérieur ;
 - Aménagé de manière à faciliter la sortie et la rentrée des bacs ;
 - Dimensionné pour permettre d'accéder sans contrainte aux différents types de bacs ;
 - Relié à la voie par un cheminement piéton.

Compost collectif des déchets alimentaires

Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Règlement des zones Up

Préambule

Ce préambule n'a pas de valeur réglementaire et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a seulement pour objet de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par une approche synthétique

Les zones Up correspondent aux tissus urbains à dominante résidentielle qui se sont développés en périphérie des centres-bourgs et villageois, sous une forme principalement pavillonnaire.

Les zones Up se déclinent en plusieurs sous-zones :

Up1 et Up1r Tissus périphériques les plus denses, dans lesquels les emprises au sol sont les plus élevées et les implantations sur les limites séparatives sont possibles, permettant ainsi une gestion plus économe du foncier et des formes urbaines plus denses.

Up2 et Up2r Tissus périphériques avec des emprises au sol moins élevées afin de tenir compte de la configuration des lieux et/ou des capacités limitées en matière de densification.

Dans les zones indicées « r » (Up1r et Up2r), la mixité fonctionnelle est restreinte de manière à privilégier la vocation résidentielle et à favoriser l'implantation de commerces et services dans le centre-bourg.

Pour rappel :

- Les OAP sectorielles et thématiques complètent le règlement de la zone, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives.
- Les Dispositions Générales et Particulières priment sur les dispositions propres à cette zone définies ci-après.
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 | Destinations et sous-destinations

- a. Sont précisées dans le tableau suivant les sous-destinations des constructions nouvelles et des installations nouvelles qui sont autorisées ✓, admises sous conditions ✓* ou interdites ✗.

Lorsqu'elles sont admises sous conditions, ces dernières sont définies ci-après.

	Up1r et Up2r	Up1 et Up2
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	✓*	✓*
Exploitation forestière	✓	✓
Habitation		
Logement	✓	✓
Hébergement	✓	✓
Commerce et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	✗	✓*
Restauration	✗	✓
Commerce de gros	✗	✓*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✓
Cinéma	✗	✓
Hôtels	✗	✓
Autres hébergements touristiques	✗	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des adm. publiques et assimilés	✓	✓
Locaux techniques et industriels des adm. publiques et assimilés	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
Salles d'art et de spectacles	✓	✓
Équipements sportifs	✓	✓
Lieux de culte	✓	✓
Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	✓*	✓*
Entrepôt	✓*	✓*
Bureau	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓

Conditions

- b. Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole » sont admises à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'accueil d'animaux d'élevage.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- c. Excepté en Up1r et en Up2r, les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont admises à condition que leur surface de vente totale, à l'échelle d'une unité foncière, soit inférieure ou égale à 300 m².
- d. Excepté en Up1r et en Up2r, les constructions de la sous-destinations « Commerce de gros » sont admises à condition que leur surface de vente totale, à l'échelle d'une unité foncière, soit inférieure ou égale à 500 m².
- e. Dans l'ensemble des zones Up, les constructions des sous-destinations « Commerce de gros », « Industrie » et « Entrepôt » sont admises à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle d'une unité foncière, soit inférieure ou égale à 500 m².

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 2 | Usages et affectations des sols interdits

- a. Sont précisés dans le tableau suivant les usages et affectations des sols admis sous conditions * ou interdits . Lorsqu'ils sont admis, les conditions sont définies ci-après.

Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars...	
Dépôts et stockages en plein air	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	 *
Photovoltaïque domestique au sol	 *

Conditions

- b. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du bourg et qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage (pressing, pharmacie...).
- c. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont admis à condition :
 - Qu'ils soient dédiés à l'autoconsommation ;
 - Et qu'ils ne couvrent pas plus de 5% des espaces verts du terrain ;
 - Et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 3 | Evolutions des constructions existantes

Cet article ne précise que les règles spécifiques aux destinations et sous-destinations qui sont interdites pour les constructions neuves (cf. article 1) mais qui sont admises dans le cadre de travaux sur une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi (extension, changement de destination...). Cela signifie que, lorsqu'une construction neuve est autorisée (ou admise sous condition) pour une destination ou sous-destination, son évolution est également autorisée (ou admises dans les mêmes conditions), sauf dispositions contraires précisées ci-après.

- a. **En Up1r et Up2r**, les extensions des constructions de la destination « Commerce et activités de service » et de la sous-destination « Bureau » sont admises à condition :

- Que la surface de plancher totale de ces extensions soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d’approbation du PLUi ;
- Et, pour les extensions des constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Commerce de gros », que, après travaux, les surfaces de vente totales de ces sous-destinations soient, l’échelle de l’unité foncière, respectivement inférieures ou égales à 300 m² et 500 m².

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 | Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s’applique :

- Ni aux abris de jardin de moins de 9 m² ;
- Ni aux vérandas ;
- Ni aux clôtures ;
- Ni aux ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt général.

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle(s) générale(s)

- Une partie des constructions doit être implantée à une distance comprise entre 3 et 10 mètres des emprises publiques et des voies. Cette disposition ne s’applique pas aux annexes.

Règle(s) alternative(s)

- Des implantations différentes (à l’alignement, avec un retrait plus faible ou plus important), sont admises pour des raisons d’harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
 - Pour inscrire la construction dans le prolongement d’une construction voisine ;
 - Et/ou pour réaliser une extension (dont surélévation) d’une construction dont l’implantation n’est pas conforme à la règle générale ;
 - Et/ou pour la réalisation d’une autre construction en second rideau, c’est-à-dire lorsqu’il existe déjà une construction dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l’alignement.
 - Et/ou pour tenir compte de la présence d’un réseau (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou d’un ouvrage d’intérêt collectif qui empêcherait l’application de la règle générale ;
 - Et/ou pour tenir compte de la topographie du terrain qui empêcherait l’application de la règle générale.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

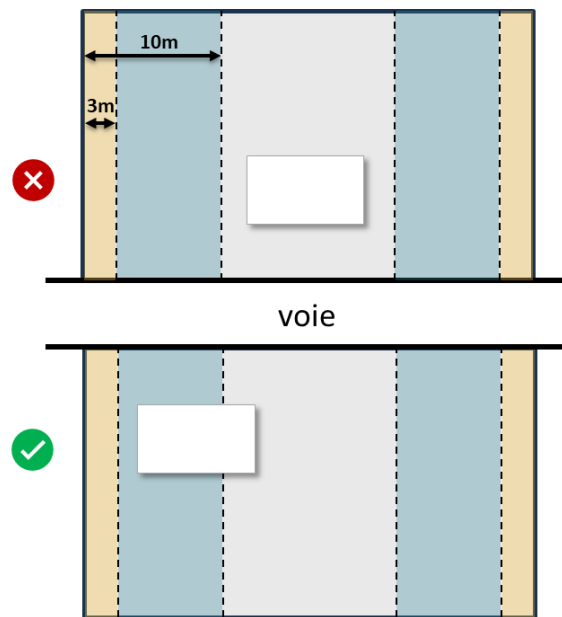
Emplac.
Réservés

Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites latérales

Règle(s) générale(s)

- a. Les constructions peuvent être implantées sur :
- Une ou plusieurs limites latérales en zone **Up1 et Up1r** ;
 - Une limite latérale en zone **Up2 et Up2r**.
- b. **En cas d’une implantation sur une ou plusieurs limites latérales**, la hauteur totale de la construction ne pourra pas, dans une bande de 3 mètres mesurés à compter de la limite concernée, dépasser :
- La hauteur de la construction implantée sur un fonds voisin contre lequel la construction s’adosse (cette hauteur devant être mesurée sur la limite concernée) ;
 - 4 mètres dans les autres cas.
- c. **En cas d’implantation en retrait d’une ou plusieurs limites latérales**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche d’une limite latérale doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l’égout du toit ou à l’acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon) :
- sans être inférieure à 3 mètres ;
 - et sans être supérieure à 10 mètres par rapport à au moins une limite latérale.



$$d \geq \frac{h}{2}$$

avec $3 \text{ m} \leq d \leq 10 \text{ m}$
pour l'une des limite latérale

Règle(s) alternative(s)

- d. En cas d’implantation en retrait d’une limite latérale et à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 3 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.
- e. Des implantations différentes sont admises pour des raisons d’harmonie urbaine et architecturale et, notamment :

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- Pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale ;
- Et/ou pour tenir compte de la présence d'un réseau (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou d'un ouvrage d'intérêt collectif qui empêcherait l'application de la règle générale ;
- Et/ou pour tenir compte de la topographie du terrain qui empêcherait l'application de la règle générale.

Implantation par rapport aux limites arrière

Règle(s) générale(s)

- f. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites arrière, à une distance (d), mesurée horizontalement entre tout point de la construction et cette limite, supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 3 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 3 \text{ mètres}$$

Règle(s) alternative(s)

- g. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une limite arrière sans que, dans une bande de 3 mètres mesurée à compter cette limite, leur hauteur totale ne dépasse :
- La hauteur de la construction implantée sur un fonds voisin contre lequel la construction s'adosse (cette hauteur devant être mesurée sur la limite concernée) ;
 - 4 mètres dans les autres cas.
- h. En cas d'implantation en retrait d'une limite arrière et à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 3 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

Article 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article 4.4 – Emprise au sol des constructions

- a. L'emprise au sol totale des constructions doit être inférieure ou égale à :
- Pour les constructions de la **destination « habitation »** :
 - ↳ 40 % de la surface de l'unité foncière en **Up1** ;
 - ↳ 30 % de la surface de l'unité foncière en **Up2**.
 - 50 % pour les **autres destinations**.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 4.5 – Hauteur des constructions

Règle(s) générale(s)

- a. La hauteur de façade des constructions (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) doit être inférieure ou égale :
- 7 mètres pour les constructions de la sous-destination « logement » ;
 - 10 mètres pour les constructions des autres sous-destinations.

Règle(s) alternative(s)

- b. Des hauteurs différentes de celles définies précédemment sont admises pour permettre des extensions de constructions qui existent à la date d'approbation du PLUi et qui dépassent déjà cette hauteur. Dans ce cas, il convient de veiller à une intégration harmonieuse de cette extension dans son environnement et à limiter les impacts sur les fonds voisins (ombrage notamment).

Cette disposition ne concerne que les extensions « horizontales ». Les extensions « verticales », en surélévation, doivent respecter la règle générale. Ainsi, une construction dépassant déjà la hauteur maximale ne peut pas être encore surélevée.

- c. Des hauteurs différentes sont également admises pour appliquer les autres règles alternatives prévues dans ce présent article 4.

ARTICLE 5 | Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5.1 – Aspect des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux abris de jardin de moins de 9 m² ;
- Ni aux abris tels que les vérandas, les pergolas, les carports...

Dispositions générales

- a. Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la valorisation du patrimoine.

Autour des Monuments Historiques, c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres ou dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui sont annexés au présent PLUi, ces prescriptions peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. Sur un même terrain, les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble.
- c. L'ensemble des dispositions de l'article 5 ne fait pas obstacle aux constructions et extensions réalisées dans le cadre d'une architecture contemporaine si cette dernière s'exprime en résonnance avec les paysages de la Lomagne et/ou avec le patrimoine local.

Façades

- d. Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton...).
- e. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (notamment vertical pour reprendre les codes des anciens séchoirs) ou en cas d'utilisation de dispositif à claire-voie ou faux claire-voie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.
- f. La teinte des enduits et peintures des façades doivent permettre d'assurer une harmonie architecturale, notamment chromatique, avec les constructions voisines.
- g. Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter l'ordonnancement et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures, rythmes verticaux...) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble.

Toitures

- h. La toiture du volume principal des constructions neuves comportera deux pans de toit à minima, avec des inclinaisons comprises entre 27 % et 35 %.
- i. La teinte de la couverture devra être en harmonie avec la teinte dominante des toitures du bourg (rouge, flammée...). Les toitures de teinte noire ou similaire sont interdites, sauf pour les panneaux solaires ou photovoltaïques les couvrant.

Ouvertures

- j. Le type et le coloris des menuiseries doivent être homogènes pour une même façade et être en harmonie avec le traitement de la façade.

Installations techniques

- k. Les dispositifs techniques et notamment ceux liés aux énergies (unités extérieures de climatisation, de pompes à chaleur...) sont autorisés sous réserve ne pas être clairement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils doivent être intégrés dans le volume bâti et habillés.
- l. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques, peuvent être installés sur toute ou partie des toitures, en étant soit intégrés soit superposés. Les tuiles solaires sont également autorisées.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 5.2 – Clôtures

- a. Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.
- b. La hauteur des clôtures est inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- c. Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents.

En outre, en limite des emprises publiques et des voies :

- d. La hauteur des murs pleins ne peut dépasser 0,60 mètres (il s'agira donc de mur-bahut). Ces murs peuvent être surmontés d'un dispositif ajouré
- e. Les grillages souples et les panneaux grillagés sont admis à condition qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes.

ARTICLE 6 | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- a. La part des espaces libres (espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol) qui doivent être perméables et végétalisés ne peut pas être inférieure à :
 - Pour les constructions de la **destination « habitation »** :
 - ↳ 40 % de la surface de l'unité foncière en **Up1** ;
 - ↳ 50 % de la surface de l'unité foncière en **Up2**.
 - 30 % pour les **autres destinations**.

Article 6.2 – Espaces libres et plantations

- a. Ces espaces perméables et végétalisés doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un sujet par tranche de 100 m².
- b. Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites.
- c. Lorsque ces espaces perméables et végétalisés sont situés en limite de zones agricoles, une haie bocagère devra être réalisées avec des plantations denses et diversifiées.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 7 | Stationnement

Article 7.1 – Stationnement voiture

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions nouvelles et travaux sur les constructions existantes (extensions et changements de destination seulement), le nombre de places de stationnement voiture exigé est défini dans le tableau ci-après, selon les destinations et sous-destinations.

Les exigences sont exprimées par un ratio, selon la surface de plancher entamée. Par exemple, s'il est exigé 1 place pour 50 m² et que le projet crée une surface de plancher de 110 m², il faudra réaliser 3 places de stationnement car 110 m² = 50 m² (1^{ère} tranche) + 50 m² (2^e tranche) 10 m² (3^e tranche entamée).

En cas de changement de destination ou de sous-destination ou d'extension, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places exigées par le règlement.

	Nombre minimal de places de stationnement exigé par surface de plancher entamée
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Pas d'exigence
Exploitation forestière	Pas d'exigence
Habitation	
Logement	1 pour 50 m ² , avec un minimum de 1 place par logement
Hébergement	1 pour 50 m ² , avec un minimum de 1 place pour 3 chambres
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	1 pour 25 m ²
Restauration	1 pour 10 m ²
Commerce de gros	1 pour 50 m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 pour 25 m ²
Cinéma	A déterminer selon les besoins
Hôtels	1 pour 25 m ²
Autres hébergements touristiques	1 pour 25 m ²
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A déterminer selon les besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A déterminer selon les besoins
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A déterminer selon les besoins
Salles d'art et de spectacles	A déterminer selon les besoins
Équipements sportifs	A déterminer selon les besoins
Lieux de culte	A déterminer selon les besoins
Autres équipements recevant du public	A déterminer selon les besoins

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	1 pour 100 m ²
Entrepôt	1 pour 200 m ²
Bureau	1 pour 50 m ²
Centre de congrès et d'exposition	A déterminer selon les besoins
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A déterminer selon les besoins

- c. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et de sa localisation.

- d. Pour les constructions nouvelles de logements, les places de stationnement exigées doivent être aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non.

- e. Dans le cas de la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera plantée à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 4 places entamée (soit, par exemple : 2 arbres minimum s'il faut réaliser 6 places). Ces arbres devront être plantés dans des espaces de pleine terre d'au moins 2m x 2m (et pas dans de simples fosses).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur ces aires.

- f. Par ailleurs, dans le cas de la réalisation d'au moins 8 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera réalisée, au moins pour partie (c'est-à-dire a minima sur les places de stationnement et de manière facultative sur les bandes de circulation), avec des matériaux drainants, perméables ou semi-perméables.

Article 7.2 – Stationnement vélo

- g. Les capacités de stationnement vélo dans les bâtiments neufs doivent être en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment. Il convient de se référer à l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, ou, le cas échéant, à une disposition réglementaire ultérieure.

Pour rappel, cet Arrêté précise que « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Équipements et réseaux

ARTICLE 8 | Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8.1 – Desserte par les voies

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une emprise publique ou une voie dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- La nature et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de l'emprise publique ou de la voie qui les dessert.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Article 8.2 – Accès aux voies

- Le nombre d'accès sur les emprises ou voies publiques peut-être limité pour des raisons de sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations doit être privilégiée.
- Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs emprises ou voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent :
 - Présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
 - Être adaptés à l'opération future ;
 - Être aménagés en fonction de l'importance du trafic des voies sur lesquelles ils débouchent, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale ; leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des

plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

ARTICLE 9 | Desserte par les réseaux

Article 9.1 – Eau potable

- a. Toute construction ou installation nouvelle, ou changement de destination qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article 9.2 – Assainissement des eaux usées

Pour les unités foncières desservies par le réseau d'assainissement collectif

- a. Toute construction ou installation alimentée en eau doit :
 - Être équipée d'un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales jusqu'en limite de propriété ;
 - Et être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe, conformément au règlement en vigueur et aux préconisations du gestionnaire du réseau.
- b. Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- c. L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire dans le réseau public d'eaux pluviales ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration sur l'unité foncière.

Pour les unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement collectif

- d. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif sous réserve de respecter les préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et les dispositions liées à une protection de captage d'eau potable.
- e. Dans le cas où l'installation ou la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans la partie de l'unité foncière classée en zone U, elle peut être réalisée sur l'autre partie de l'unité foncière classée en zone A ou N à condition que cette portion ne soit pas couverte par une « zone humide », une « aire de fonctionnalité des zones humides » ou un « cours d'eau, berges et ripisylves » identifiés sur le règlement graphique.

Dispositions communes

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- f. Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes

Article 9.3 – Eaux pluviales

- a. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- b. En priorité, doivent être privilégiés à la fois :
- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
 - L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements suivants doivent être réalisés, tels que :
 - ↳ Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - ↳ Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - ↳ La sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...
- c. Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.
- d. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
- e. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- f. Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.
- g. Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 9.4 – Électricité et réseaux de télécommunication

- a. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.
- b. Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- c. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et doivent être accessibles depuis l'espace public.
- d. Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement.

Article 9.5 – Réseaux de chaleur

- a. Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une unité foncière, les constructions neuves (et les projets de réhabilitation avec changement d'installation de chauffage) doivent y être raccordées.

Article 9.6 – Déchets

Stockages des bacs

- a. Pour les opérations créant au moins 4 nouveaux logements (constructions neuves, extensions...), il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées, notamment par leur localisation (proche de la voie), à la collecte sélective de déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie publique ou privée. Ces espaces devront faire preuve d'une bonne intégration paysagère.
- b. Par ailleurs, un local dédié aux encombrants devra être systématiquement prévu pour les opérations créant au moins 10 nouveaux logements (constructions neuves, extensions...) ainsi que pour l'artisanat, les commerces de détails et la restauration. Ce local devra être :
 - Réalisé soit sous la forme de local intérieur, soit d'abri extérieur ;
 - Aménagé de manière à faciliter la sortie et la rentrée des bacs ;
 - Dimensionné pour permettre d'accéder sans contrainte aux différents types de bacs ;
 - Relié à la voie par un cheminement piéton.

Compost collectif des déchets alimentaires

- c. Pour les opérations créant au moins 4 nouveaux logements collectifs (constructions neuves, extensions...), une aire de compostage collectif doit être aménagée sur une surface d'au moins 1 m² par logement.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Règlement des zones Uh

Préambule

Ce préambule n'a pas de valeur réglementaire et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a seulement pour objet de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par une approche synthétique

Les zones Uh correspondent aux hameaux regroupant un certain nombre de constructions et dans lesquels l'urbanisation doit être limitée.

Pour rappel :

- Les OAP sectorielles et thématiques complètent le règlement de la zone, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives.
- Les Dispositions Générales et Particulières priment sur les dispositions propres à cette zone définies ci-après.
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 | Destinations et sous-destinations

- a. Sont précisées dans le tableau suivant les sous-destinations des constructions nouvelles et des installations nouvelles qui sont autorisées ✓, admises sous conditions ✓* ou interdites ⊘.

Lorsqu'elles sont admises sous conditions, ces dernières sont définies ci-après.

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

Conditions

- b. Les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole » sont admises à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'accueil d'animaux d'élevage.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- c. Les constructions nouvelles (hors changement de destination notamment) de la sous-destination « Logement » sont admises dans la limite d'un seul nouveau logement par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- d. Les constructions des sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec un environnement résidentiel.

ARTICLE 2 | Usages et affectations des sols interdits

- a. Sont précisés dans le tableau suivant les usages et affectations des sols admis sous conditions * ou interdits . Lorsqu'ils sont admis, les conditions sont définies ci-après.

Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars...	
Dépôts et stockages en plein air	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	 *
Photovoltaïque domestique au sol	 *

Conditions

- b. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition :
 - Qu'elles soient liées à des « Exploitation agricole » ou des « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » ;
 - Et qu'elles soient compatibles avec un environnement résidentiel.
- c. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont admis à condition :
 - Qu'ils soient dédiés à l'autoconsommation ;
 - Et qu'ils ne couvrent pas plus de 5% des espaces verts du terrain ;
 - Et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 3 | Evolutions des constructions existantes

Cet article ne précise que les règles spécifiques aux destinations et sous-destinations qui sont interdites pour les constructions neuves (cf. article 1) mais qui sont admises dans le cadre de travaux sur une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi (extension, changement de destination...). Cela signifie que, lorsqu'une construction neuve est autorisée (ou admise sous condition) pour une destination ou sous-destination, son évolution est également autorisée (ou admises dans les mêmes conditions), sauf dispositions contraires précisées ci-après.

- a. L'extension et la construction d'annexes d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi qui est liée à la sous-destination « logement » sont autorisées.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. Les extensions des constructions existantes qui sont liées à des destinations ou sous-destinations interdites par l'article 1 sont admises à condition :
- Que la surface de plancher totale de ces extensions soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi ;
 - Et que, après travaux, les surfaces de plancher totales des constructions soient, à l'échelle de l'unité foncière, inférieures ou égales à 300 m².
- c. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé vers les sous-destinations « logement », « hébergement », « Artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « industrie », « entrepôt », « bureau ».

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 | Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux abris de jardin de moins de 9 m² ;
- Ni aux vérandas ;
- Ni aux clôtures ;
- Ni aux ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle(s) générale(s)

- a. Une partie des constructions doit être implantée à une distance comprise entre 3 et 10 mètres des emprises publiques et des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Règle(s) alternative(s)

- b. Des implantations différentes (à l'alignement, avec un retrait plus faible ou plus important), sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
- Pour inscrire la construction dans le prolongement d'une construction voisine ;
 - Et/ou pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale ;

- Et/ou pour la réalisation d'une autre construction en second rideau, c'est-à-dire lorsqu'il existe déjà une construction dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement.
- Et/ou pour tenir compte de la présence d'un réseau (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou d'un ouvrage d'intérêt collectif qui empêcherait l'application de la règle générale ;
- Et/ou pour tenir compte de la topographie du terrain qui empêcherait l'application de la règle générale.

Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux limites latérales

Règle(s) générale(s)

- Les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale.
- En cas d'une implantation sur une limite latérale**, la hauteur totale de la construction ne pourra pas, dans une bande de 3 mètres mesurés à compter de la limite concernée, dépasser :
 - La hauteur de la construction implantée sur un fonds voisin contre lequel la construction s'adosse (cette hauteur devant être mesurée sur la limite concernée) ;
 - 4 mètres dans les autres cas.
- En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites latérales**, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites latérales doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon) :
 - sans être inférieure à 3 mètres ;
 - et sans être supérieure à 10 mètres par rapport à au moins une limite latérale.

$$d \geq \frac{h}{2}$$

avec $3 \text{ m} \leq d \leq 10 \text{ m}$ pour l'une des limite latérale

Règle(s) alternative(s)

- Des implantations différentes sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
 - Pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale ;
 - Et/ou pour tenir compte de la présence d'un réseau (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou d'un ouvrage d'intérêt collectif qui empêcherait l'application de la règle générale ;
 - Et/ou pour tenir compte de la topographie du terrain qui empêcherait l'application de la règle générale.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- e. En cas d'implantation en retrait d'une limite latérale et à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 3 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

Implantation par rapport aux limites arrière

Règle(s) générale(s)

- f. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites arrière, à une distance (d), mesurée horizontalement entre tout point de la construction et cette limite, supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 3 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 3 \text{ mètres}$$

Règle(s) alternative(s)

- g. En cas d'implantation en retrait d'une limite arrière et à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 3 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.
- h. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une limite arrière sans que, dans une bande de 3 mètres mesurée à compter cette limite, leur hauteur totale ne dépasse :
- La hauteur de la construction implantée sur un fonds voisin contre lequel la construction s'adosse (cette hauteur devant être mesurée sur la limite concernée) ;
 - 4 mètres dans les autres cas.

Article 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article 4.4 – Emprise au sol des constructions

- a. L'emprise au sol totale des constructions doit être inférieure ou égale à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Article 4.5 – Hauteur des constructions

Règle(s) générale(s)

- a. La hauteur de façade des constructions (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) doit être inférieure ou égale à 7 mètres.

Règle(s) alternative(s)

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. Des hauteurs différentes de celles définies précédemment sont admises pour permettre des extensions de constructions qui existent à la date d'approbation du PLUi et qui dépassent déjà cette hauteur. Dans ce cas, il convient de veiller à une intégration harmonieuse de cette extension dans son environnement et à limiter les impacts sur les fonds voisins (ombrage notamment).

Cette disposition ne concerne que les extensions « horizontales ». Les extensions « verticales », en surélévation, doivent respecter la règle générale. Ainsi, une construction dépassant déjà la hauteur maximale ne peut pas être surélevée.

- c. Des hauteurs différentes sont également admises pour appliquer les autres règles alternatives prévues dans ce présent article 4.

ARTICLE 5 | Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5.1 – Aspect des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux abris de jardin de moins de 9 m² ;
- Ni aux abris tels que les vérandas, les pergolas, les carports...

Dispositions générales

- a. Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la valorisation du patrimoine.

Autour des Monuments Historiques, c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres ou dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui sont annexés au présent PLUi, ces prescriptions peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- b. Sur un même terrain, les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble.
- c. L'ensemble des dispositions de l'article 5 ne fait pas obstacle aux constructions et extensions réalisées dans le cadre d'une architecture contemporaine si cette dernière s'exprime en résonnance avec les paysages de la Lomagne et/ou avec le patrimoine local.

Façades

- d. Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton...).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- e. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (notamment vertical pour reprendre les codes des anciens séchoirs) ou en cas d'utilisation de dispositif à claire-voie ou faux claire-voie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.
- f. La teinte des enduits et peintures des façades doivent permettre d'assurer une harmonie architecturale, notamment chromatique, avec les constructions voisines.
- g. Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter l'ordonnancement et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures, rythmes verticaux...) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble.

Toitures

- h. La toiture du volume principal des constructions neuves comportera deux pans de toit à minima, avec des inclinaisons comprises entre 27 % et 35 %.
- i. La teinte de la couverture devra être en harmonie avec la teinte dominante des toitures du bourg (rouge, flammée...). Les toitures de teinte noire ou similaire sont interdites, sauf pour les panneaux solaires ou photovoltaïques les couvrant.

Ouvertures

- j. Le type et le coloris des menuiseries doivent être homogènes pour une même façade et être en harmonie avec le traitement de la façade.

Installations techniques

- k. Les dispositifs techniques et notamment ceux liés aux énergies (unités extérieures de climatisation, de pompes à chaleur...) sont autorisés sous réserve ne pas être clairement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils doivent être intégrés dans le volume bâti et habillés.
- l. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques, peuvent être installés sur toute ou partie des toitures, en étant soit intégrés soit superposés. Les tuiles solaires sont également autorisées.

Article 5.2 – Clôtures

- m. Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.
- n. La hauteur des clôtures est inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- o. Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents.

En outre, en limite des emprises publiques et des voies :

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- p. La hauteur des murs pleins ne peut dépasser 0,60 mètres (il s'agira donc de mur-bahut). Ces murs peuvent être surmontés d'un dispositif ajouré
- q. Les grillages souples et les panneaux grillagés sont admis à condition qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 6 | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- a. La part des espaces libres (espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol) qui doivent être perméables et végétalisés ne peut pas être inférieure à :
 - 60 % pour les constructions de la **destination « habitation »** ;
 - 30 % pour les **autres destinations**.

Article 6.2 – Espaces libres et plantations

- b. Ces espaces perméables et végétalisés doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un sujet par tranche de 100 m².
- c. Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites.
- d. Lorsque ces espaces perméables et végétalisés sont situés en limite de zones agricoles, une haie bocagère devra être réalisée avec des plantations denses et diversifiées.

ARTICLE 7 | Stationnement

Article 7.1 – Stationnement voiture

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- b. Pour les constructions nouvelles et travaux sur les constructions existantes (extensions et changements de destination seulement), le nombre de places de stationnement voiture exigé est défini dans le tableau ci-après, selon les destinations et sous-destinations.

Les exigences sont exprimées par un ratio, selon la surface de plancher entamée. Par exemple, s'il est exigé 1 place pour 50 m² et que le projet crée une surface de plancher de 110 m², il faudra réaliser 3 places de stationnement car 110 m² = 50 m² (1^{ère} tranche) + 50 m² (2^e tranche) 10 m² (3^e tranche entamée).

En cas de changement de destination ou de sous-destination ou d'extension, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places exigées par le règlement.

	Nombre minimal de places de stationnement exigé par surface de plancher entamée
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Pas d'exigence
Exploitation forestière	Pas d'exigence
Habitation	
Logement	1 pour 50 m ² , avec un minimum de 1 place par logement
Hébergement	1 pour 50 m ² , avec un minimum de 1 place pour 3 chambres
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	1 pour 25 m ²
Restauration	1 pour 10 m ²
Commerce de gros	1 pour 50 m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 pour 25 m ²
Cinéma	A déterminer selon les besoins
Hôtels	1 pour 25 m ²
Autres hébergements touristiques	1 pour 25 m ²
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A déterminer selon les besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A déterminer selon les besoins
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A déterminer selon les besoins
Salles d'art et de spectacles	A déterminer selon les besoins
Équipements sportifs	A déterminer selon les besoins
Lieux de culte	A déterminer selon les besoins
Autres équipements recevant du public	A déterminer selon les besoins
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	1 pour 100 m ²
Entrepôt	1 pour 200 m ²
Bureau	1 pour 50 m ²
Centre de congrès et d'exposition	A déterminer selon les besoins
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A déterminer selon les besoins

- c. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et de sa localisation.
- d. Pour les constructions nouvelles de logements, les places de stationnement exigées doivent être aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non.

- e. Dans le cas de la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera plantée à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 4 places entamée (soit, par exemple : 2 arbres minimum s'il faut réaliser 6 places). Ces arbres devront être plantés dans des espaces de pleine terre d'au moins 2m x 2m (et pas dans de simples fosses).
- f. Par ailleurs, dans le cas de la réalisation d'au moins 8 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera réalisée, au moins pour partie (c'est-à-dire a minima sur les places de stationnement et de manière facultative sur les bandes de circulation), avec des matériaux drainants, perméables ou semi-perméables.

Article 7.2 – Stationnement vélo

- a. Les capacités de stationnement vélo dans les bâtiments neufs doivent être en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment. Il convient de se référer à l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, ou, le cas échéant, à une disposition réglementaire ultérieure.

Pour rappel, cet Arrêté précise que « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Équipements et réseaux

ARTICLE 8 | Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8.1 – Desserte par les voies

- a. Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une emprise publique ou une voie dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- b. La nature et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de l'emprise publique ou de la voie qui les dessert.
- c. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Article 8.2 – Accès aux voies

- d. Le nombre d'accès sur les emprises ou voies publiques peut-être limité pour des raisons de sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations doit être privilégiée.
- e. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs emprises ou voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- f. Les accès doivent :
 - Présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
 - Être adaptés à l'opération future ;
 - Être aménagés en fonction de l'importance du trafic des voies sur lesquelles ils débouchent, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale ; leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 9 | Desserte par les réseaux

Article 9.1 – Eau potable

- a. Toute construction ou installation nouvelle, ou changement de destination qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article 9.2 – Assainissement des eaux usées

- a. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif sous réserve de respecter les préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et les dispositions liées à une protection de captage d'eau potable.
- b. Dans le cas où l'installation ou la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans la partie de l'unité foncière classée en zone U, elle peut être réalisée sur l'autre partie de l'unité foncière classée en zone A ou N à condition que si cette portion ne soit pas couverte par une « zone humide », une « aire de fonctionnalité des zones humides » ou un « cours d'eau, berges et ripisylves » identifiés sur le règlement graphique.

Dispositions communes

- c. Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes

Article 9.3 – Eaux pluviales

- a. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- b. En priorité, doivent être privilégiés à la fois :
 - Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
 - L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements suivants doivent être réalisés, tels que :
 - ↳ Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - ↳ Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - ↳ La sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- c. Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.
- d. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
- e. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- f. Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.
- g. Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

Article 9.4 – Électricité et réseaux de télécommunication

- a. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.
- b. Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- c. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Article 9.5 – Réseaux de chaleur

Non réglementé

Article 9.6 – Déchets

Stockages des bacs

Non réglementé

Compost collectif des déchets alimentaires

Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Règlement des zones Ue

Préambule

Ce préambule n'a pas de valeur réglementaire et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a seulement pour objet de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par une approche synthétique

Les zones Ue correspondent aux secteurs dédiés notamment aux équipements publics.

Les zones Ue se déclinent en plusieurs sous-zones :

Ue1	Secteurs dédiés aux équipements publics bâtis ainsi qu'à des centres d'hébergement.
Ue2	Secteurs dédiés aux équipements publics de plein air accompagnés de petites constructions.

Pour rappel :

- Les OAP sectorielles et thématiques complètent le règlement de la zone, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives.
- Les Dispositions Générales et Particulières priment sur les dispositions propres à cette zone définies ci-après.
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 | Destinations et sous-destinations

- a. Sont précisées dans le tableau suivant les sous-destinations des constructions nouvelles et des installations nouvelles qui sont autorisées  ou interdites .

	Ue1	Ue2	
Exploitation agricole et forestière			Ue
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			Utl
Habitation			
Logement			
Hébergement			Ux
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			AU
Commerce de gros			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Cinéma			A
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			N
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des adm. publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			STECAL
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			Lexique
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			Emplac. Réservés
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ARTICLE 2 | Usages et affectations des sols interdits

- a. Sont précisés dans le tableau suivant les usages et affectations des sols admis sous conditions * ou interdits . Lorsqu'ils sont admis, les conditions sont définies ci-après.

Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars...	
Parcs solaires	 *
Dépôts et stockages en plein air	 *
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	 *
Photovoltaïque domestique au sol	 *
Affouillements et exhaussements des sols	 *

Conditions

- b. Les Parcs solaires ne sont admis que :
- S'ils prennent la forme d'ombrières sur un espace de stationnement ou de stockage ;
 - Et/ou s'ils prennent place sur la toiture d'une construction réellement occupée et dans laquelle s'exerce une activité (cela qui signifie que les constructions ayant pour principale activité de produire de l'énergie solaire en toiture sont interdites).
- c. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont admis à condition :
- Qu'ils soient dédiés à l'autoconsommation ;
 - Et qu'ils ne couvrent pas plus de 5% des espaces verts du terrain ;
 - Et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- d. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité à la fois présente et autorisée dans la zone.
- e. Les dépôts et stockages en plein air sont admises à condition qu'ils soient nécessaires à une activité à la fois présente et autorisée dans la zone.
- f. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition que leur taille soit relativement limitée, en hauteur comme en surface.

ARTICLE 3 | Evolutions des constructions existantes

Cet article ne précise que les règles spécifiques aux destinations et sous-destinations qui sont interdites pour les constructions neuves (cf. article 1) mais qui sont admises dans le cadre de travaux sur une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi (extension, changement de destination...). Cela signifie que, lorsqu'une construction neuve est autorisée (ou admise sous condition) pour une destination ou sous-destination, son évolution est également autorisée (ou admises dans les mêmes conditions), sauf dispositions contraires précisées ci-après.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- a. L'extension et la construction d'annexes d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi dont la sous-destination est interdite par l'article 1 sont admises à condition :
- Qu'elles ne génèrent ou ne renforcent pas les conflits d'usage avec les activités présentes et autorisées dans la zone ;
 - Et que l'emprise au sol totale des extensions et des annexes réalisées après la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 | Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux clôtures ;
- Ni aux ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle(s) générale(s)

- a. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des emprises publiques et des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Règle(s) alternative(s)

- b. Des implantations différentes (à l'alignement ou avec un retrait plus faible), sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
- Pour inscrire la construction dans le prolongement d'une construction voisine ;
 - Et/ou pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale.

Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle(s) générale(s)

- a. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites latérales doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 5 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 5 \text{ mètres}$$

Règle(s) alternative(s)

- c. Si le terrain borde une zone urbaine ou à urbaniser non dédiée à des activités ou des équipements publics (c'est-à-dire dans le cas où elle borde une zone Ucb, Up, Uh, Utl, 1AU ou 2AU), l'implantation en limite séparative n'est pas admise.

Dans ce cas et si la construction est implantée à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 5 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

- d. Des implantations différentes sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :

- Pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale.

Article 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article 4.4 – Emprise au sol des constructions

- a. Dans les zones **Ue1**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- b. Dans les zones **Ue2**, l'emprise au sol totale des constructions doit être inférieure ou égale à 10 % de la surface de l'unité foncière.

Article 4.5 – Hauteur des constructions

Non réglementé

ARTICLE 5 | Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5.1 – Aspect des constructions

Dispositions générales

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- a. Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la valorisation du patrimoine.

Autour des Monuments Historiques, c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres ou dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui sont annexés au présent PLUi, ces prescriptions peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- b. Sur un même terrain, les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble.

Façades

- c. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton...) est interdit
- d. Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.

Toitures

- e. Les toitures ou parties de toitures non couvertes par des panneaux solaires ou non végétalisées doivent être soit d'aspect « tuiles rouges » soit de couleur blanche ou de teinte claire.

Article 5.2 – Clôtures

- a. La hauteur des clôtures est inférieure ou égale à 2 mètres (sauf nécessité liée à la sécurité de l'activité).
- b. Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents.

En outre, en limite des emprises publiques et des voies :

- c. Les grillages souples et les panneaux grillagés sont admis à condition qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes.

ARTICLE 6 | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- a. La part des espaces libres (espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol) qui doivent être perméables et végétalisés ne peut pas être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. Ces surfaces perméables et végétalisées ne peuvent pas être constituées d'une plate-bande entourant, totalement ou pour partie, l'unité foncière. Elles doivent constituer un espace d'un tenant relativement généreux.

Article 6.2 – Espaces libres et plantations

- a. Ces espaces perméables et végétalisés doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un sujet par tranche de 200 m².
- b. Lorsque l'unité foncière borde une zone urbaine ou à urbaniser non dédiée à des activités ou des équipements publics (c'est-à-dire dans le cas où elle borde une zone Ucb, Up, Uh, Utl, 1AU ou 2AU) ou une zone agricole ou naturelle, une bande végétalisée de 2 mètres de largeur minimum devra être plantée de haies mélangées et d'arbres de hautes tiges.
- c. Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites.

ARTICLE 7 | Stationnement

Article 7.1 – Stationnement voiture

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- b. Dans le cas de la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera plantée à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 4 places entamée (soit, par exemple : 2 arbres minimum s'il faut réaliser 6 places). Ces arbres devront être plantés dans des espaces de pleine terre d'au moins 2m x 2m (et pas dans de simples fosses).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur ces aires.

- c. Par ailleurs, dans le cas de la réalisation d'au moins 8 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera réalisée, au moins pour partie (c'est-à-dire a minima sur les places de stationnement et de manière facultative sur les bandes de circulation), avec des matériaux drainants, perméables ou semi-perméables.

Article 7.2 – Stationnement vélo

- a. Les capacités de stationnement vélo dans les bâtiments neufs doivent être en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment. Il convient de se référer à l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, ou, le cas échéant, à une disposition réglementaire ultérieure.

Pour rappel, cet Arrêté précise que « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Équipements et réseaux

ARTICLE 8 | Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8.1 – Desserte par les voies

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une emprise publique ou une voie dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- La nature et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de l'emprise publique ou de la voie qui les dessert.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Article 8.2 – Accès aux voies

- Le nombre d'accès sur les emprises ou voies publiques peut-être limité pour des raisons de sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations doit être privilégiée.
- Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs emprises ou voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent :
 - Présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
 - Être adaptés à l'opération future ;

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- Être aménagés en fonction de l'importance du trafic des voies sur lesquelles ils débouchent, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale ; leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

ARTICLE 9 | Desserte par les réseaux

Article 9.1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, ou changement de destination qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article 9.2 – Assainissement des eaux usées

Pour les unités foncières desservies par le réseau d'assainissement collectif

- Toute construction ou installation alimentée en eau doit :
 - Être équipée d'un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales jusqu'en limite de propriété ;
 - Et être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe, conformément au règlement en vigueur et aux préconisations du gestionnaire du réseau.
- Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire dans le réseau public d'eaux pluviales ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration sur l'unité foncière.

Pour les unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement collectif

- En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif sous réserve de respecter les préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et les dispositions liées à une protection de captage d'eau potable.
- Dans le cas où l'installation ou la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans la partie de l'unité foncière classée en zone U, elle peut être réalisée sur l'autre partie de l'unité foncière classée en zone A ou N à condition que si cette

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

portion ne soit pas couverte par une « zone humide », une « aire de fonctionnalité des zones humides » ou un « cours d'eau, berges et ripisylves » identifiés sur le règlement graphique.

Dispositions communes

- f. Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes

Article 9.3 – Eaux pluviales

- a. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- b. En priorité, doivent être privilégiés à la fois :
- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
 - L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements suivants doivent être réalisés, tels que :
 - ↳ Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - ↳ Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - ↳ La sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...
- c. Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.
- d. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
- e. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- f. Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.
- g. Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 9.4 – Électricité et réseaux de télécommunication

- a. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.
- b. Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- c. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et doivent être accessibles depuis l'espace public.
- d. Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement.

Article 9.5 – Réseaux de chaleur

- a. Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une unité foncière, les constructions neuves (et les projets de réhabilitation avec changement d'installation de chauffage) doivent y être raccordées.

Article 9.6 – Déchets

Stockages des bacs

- a. Un local dédié aux encombrants devra être systématiquement prévu pour les hébergements ainsi que pour l'artisanat, les commerces de détails et la restauration. Ce local devra être :
 - Réalisé soit sous la forme de local intérieur, soit d'abri extérieur ;
 - Aménagé de manière à faciliter la sortie et la rentrée des bacs ;
 - Dimensionné pour permettre d'accéder sans contrainte aux différents types de bacs ;
 - Relié à la voie par un cheminement piéton.

Compost collectif des déchets alimentaires

Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Règlement des zones Utl

Préambule

Ce préambule n'a pas de valeur réglementaire et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a seulement pour objet de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par une approche synthétique

Les zones Utl correspondent aux emprises majeures spécialement dédiées aux activités de tourisme et de loisirs.

Les zones Utl se déclinent en plusieurs sous-zones :

Utl1 Base de loisirs du Lac de Beaumont-de-Lomagne.

Utl2 Hippodrome à Beaumont-de-Lomagne.

Pour rappel :

- Les OAP sectorielles et thématiques complètent le règlement de la zone, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives.
- Les Dispositions Générales et Particulières priment sur les dispositions propres à cette zone définies ci-après.
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 | Destinations et sous-destinations

- a. Sont précisées dans le tableau suivant les sous-destinations des constructions nouvelles et des installations nouvelles qui sont autorisées , admises sous conditions  ou interdites .

Lorsqu'elles sont admises sous conditions, ces dernières sont définies ci-après.

	Utl1	Utl2
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activités de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Cinéma		
Hôtels		
Autres hébergements touristiques		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Lieux de culte		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Conditions

- b. Les constructions des sous-destinations qui ne sont pas interdites sont admises à condition :
- En **Utl1**, qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement de la base de loisirs du Lac de Beaumont-de-Lomagne et, plus particulièrement, à l'accueil du public pour des activités de loisirs et de tourisme.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- En **Utl2**, qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'hippodrome et/ou des activités qui lui sont directement liées (activités hippiques ou équestres notamment).

ARTICLE 2 | Usages et affectations des sols interdits

- a. Sont précisés dans le tableau suivant les usages et affectations des sols admis sous conditions  ou interdits . Lorsqu'ils sont admis, les conditions sont définies ci-après.

Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars...	
Parcs solaires	
Dépôts et stockages en plein air	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
Photovoltaïque domestique au sol	
Affouillements et exhaussements de sol	

Conditions

- b. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles directement liées à une activité à la fois présente et autorisée dans la zone.
- c. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont admis à condition :
- Qu'ils soient dédiés à l'autoconsommation ;
 - Et qu'ils ne couvrent pas plus de 5% des espaces verts du terrain ;
 - Et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- d. Les dépôts et stockages en plein air sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à une activité à la fois présente et autorisée dans la zone.
- e. Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être nécessaires à des aménagements de récupération et de gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 3 | Evolutions des constructions existantes

Cet article ne précise que les règles spécifiques aux destinations et sous-destinations qui sont interdites pour les constructions neuves (cf. article 1) mais qui sont admises dans le cadre de travaux sur une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi (extension, changement de destination...). Cela signifie que, lorsqu'une construction neuve est autorisée (ou admise sous condition) pour une destination ou sous-destination, son évolution est également autorisée (ou admises dans les mêmes conditions), sauf dispositions contraires précisées ci-après.

- a. L'extension et la construction d'annexes d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi dont la sous-destination est interdite par l'article 1 sont admises à condition :

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- Qu'elles ne génèrent ou ne renforcent pas les conflits d'usage avec les activités présentes et autorisées dans la zone ;
 - Et que l'emprise au sol totale des extensions et des annexes réalisées après la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.
- b. En **Utl2**, l'extension et la construction d'annexes d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi qui est liée à la sous-destination « logement » mais qui n'est pas liée à une activité hippique ou équestre est admise à condition que l'emprise au sol totale des extensions et des annexes réalisées après la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 | Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux abris de jardin de moins de 9 m² ;
- Ni aux vérandas ;
- Ni aux clôtures ;
- Ni aux ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle(s) générale(s)

- a. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des emprises publiques et des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Règle(s) alternative(s)

- b. Des implantations différentes (à l'alignement ou avec un retrait plus faible), sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
- Pour inscrire la construction dans le prolongement d'une construction voisine ;
 - Et/ou pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale.

Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle(s) générale(s)

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- a. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- b. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites latérales doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 5 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 5 \text{ mètres}$$

Règle(s) alternative(s)

- c. Si le terrain borde une zone urbaine ou à urbaniser non dédiée à des activités ou des équipements publics (c'est-à-dire dans le cas où elle borde une zone Ucb, Up, Uh, 1AU ou 2AU), l'implantation en limite séparative n'est pas admise.

Dans ce cas et si la construction est implantée à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 5 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

- d. Des implantations différentes sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
- Pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale.

Article 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article 4.4 – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article 4.5 – Hauteur des constructions

Règle(s) générale(s)

- a. La hauteur de façade des constructions (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) doit être inférieure ou égale :
- 4 mètres en zone **Utl1** ;
 - 7 mètres en zone **Utl2**.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations légères et/ou démontables ou installations techniques, telles que des antennes, des structures de jeux...

Règle(s) alternative(s)

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. Des hauteurs différentes de celles définies précédemment sont admises pour permettre des extensions de constructions qui existent à la date d'approbation du PLUi et qui dépassent déjà cette hauteur, à condition que ces extensions n'impactent pas (en matière d'ombrage notamment) des habitations ou équipements situés sur des parcelles voisines.

Cette disposition ne concerne que les extensions « horizontales ». Les extensions « verticales », en surélévation, doivent respecter la règle générale. Ainsi, une construction dépassant déjà la hauteur maximale ne peut pas être surélevée.

- c. Des hauteurs différentes sont également admises pour appliquer les autres règles alternatives prévues dans ce présent article 4.

ARTICLE 5 | Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5.1 – Aspect des constructions

Dispositions générales

- a. Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la valorisation du patrimoine.

Autour des Monuments Historiques, c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres ou dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui sont annexés au présent PLUi, ces prescriptions peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- b. Sur un même terrain, les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble.

Façades

- c. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton...) est interdit
- d. En zone Utl1, les bardages métalliques ne peuvent être utilisés que de manière restreinte.
- e. En zone Utl2, les bardages métalliques doivent être de teintes foncées, sans couleur vive.
- f. La teinte des enduits et peintures des façades doivent permettre d'assurer une harmonie architecturale, notamment chromatique, avec les constructions voisines.

Toitures

- g. Sur les constructions dont l'emprise dépasse 1 000 m², les toitures ou parties de toitures non couvertes par des panneaux solaires ou non végétalisées doivent être de couleur blanche ou de teinte claire.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 5.2 – Clôtures

- a. La hauteur des clôtures est inférieure ou égale à 2 mètres.
- b. Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents.

En outre, en limite des emprises publiques et des voies :

- c. Les grillages souples et les panneaux grillagés sont admis à condition qu'ils soient installés sur un mur-bahut et qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes.

ARTICLE 6 | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article non réglementé

Article 6.2 – Espaces libres et plantations

- a. Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites.

ARTICLE 7 | Stationnement

Article 7.1 – Stationnement voiture

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- b. Dans le cas de la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera plantée à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 4 places entamée (soit, par exemple : 2 arbres minimum s'il faut réaliser 6 places). Ces arbres devront être plantés dans des espaces de pleine terre d'au moins 2m x 2m (et pas dans de simples fosses).
- c. Par ailleurs, dans le cas de la réalisation d'au moins 8 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera réalisée, au moins pour partie (c'est-à-dire a minima sur les places de stationnement et de manière facultative sur les bandes de circulation), avec des matériaux drainants, perméables ou semi-perméables.

Article 7.2 – Stationnement vélo

- a. Les capacités de stationnement vélo dans les bâtiments neufs doivent être en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment. Il convient de se référer à l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, ou, le cas échéant, à une disposition réglementaire ultérieure.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Pour rappel, cet Arrêté précise que « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Équipements et réseaux

ARTICLE 8I Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8.1 – Desserte par les voies

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une emprise publique ou une voie dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- La nature et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de l'emprise publique ou de la voie qui les dessert.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Article 8.2 – Accès aux voies

- Le nombre d'accès sur les emprises ou voies publiques peut-être limité pour des raisons de sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations doit être privilégiée.
- Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs emprises ou voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent :
 - Présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- Être adaptés à l'opération future ;
- Être aménagés en fonction de l'importance du trafic des voies sur lesquelles ils débouchent, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale ; leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

ARTICLE 9 | Desserte par les réseaux

Article 9.1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle, ou changement de destination qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article 9.2 – Assainissement des eaux usées

Pour les unités foncières desservies par le réseau d'assainissement collectif

- Toute construction ou installation alimentée en eau doit :
 - Être équipée d'un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales jusqu'en limite de propriété ;
 - Et être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe, conformément au règlement en vigueur et aux préconisations du gestionnaire du réseau.
- Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire dans le réseau public d'eaux pluviales ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration sur l'unité foncière.

Pour les unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement collectif

- En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif sous réserve de respecter les préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et les dispositions liées à une protection de captage d'eau potable.
- Dans le cas où l'installation ou la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans la partie de l'unité foncière classée en zone U, elle peut être réalisée sur l'autre partie de l'unité foncière classée en zone A ou N à condition que si cette

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

portion ne soit pas couverte par une « zone humide », une « aire de fonctionnalité des zones humides » ou un « cours d'eau, berges et ripisylves » identifiés sur le règlement graphique.

Dispositions communes

- f. Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes

Article 9.3 – Eaux pluviales

- a. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- b. En priorité, doivent être privilégiés à la fois :
- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
 - L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements suivants doivent être réalisés, tels que :
 - ↳ Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - ↳ Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - ↳ La sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...
- c. Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.
- d. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
- e. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- f. Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.
- g. Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 9.4 – Électricité et réseaux de télécommunication

- a. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.
- b. Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- c. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et doivent être accessibles depuis l'espace public.
- d. Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement.

Article 9.5 – Réseaux de chaleur

- a. Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une unité foncière, les constructions neuves (et les projets de réhabilitation avec changement d'installation de chauffage) doivent y être raccordées.

Article 9.6 – Déchets

Stockages des bacs

- a. Un local dédié aux encombrants devra être systématiquement prévu pour les hébergements (notamment touristiques) ainsi que pour l'artisanat, les commerces de détails et la restauration. Ce local devra être :
 - Réalisé soit sous la forme de local intérieur, soit d'abri extérieur ;
 - Aménagé de manière à faciliter la sortie et la rentrée des bacs ;
 - Dimensionné pour permettre d'accéder sans contrainte aux différents types de bacs ;
 - Relié à la voie par un cheminement piéton.

Compost collectif des déchets alimentaires

Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Règlement des zones Ux

Préambule

Ce préambule n'a pas de valeur réglementaire et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a seulement pour objet de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par une approche synthétique

Les zones Ux correspondent aux secteurs urbains dédiés aux activités économiques.

Les zones Ux se déclinent en plusieurs sous-zones :

Ux1	Espaces d'activités majeurs du territoire qui admettent tout type d'activités économiques et des volumétries de constructions les plus importantes.
Ux2	Espaces d'activités de proximité qui admettent tout type d'activités économiques mais sous des formes urbaines plus adaptées à leur environnement résidentiel.
Ux3	Espaces d'activités de proximité qui n'admettent que des activités économiques et des formes urbaines adaptées à leur environnement résidentiel.

Pour rappel :

- Les OAP sectorielles et thématiques complètent le règlement de la zone, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives.
- Les Dispositions Générales et Particulières priment sur les dispositions propres à cette zone définies ci-après.
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 | Destinations et sous-destinations

- a. Sont précisées dans le tableau suivant les sous-destinations des constructions nouvelles et des installations nouvelles qui sont autorisées ✓, admises sous conditions ✓* ou interdites ⊘.

Lorsqu'elles sont admises sous conditions, ces dernières sont définies ci-après.

	Ux1	Ux2	Ux3
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘
Habitation			
Logement	⊘	⊘	⊘
Hébergement	⊘	⊘	⊘
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	✓*	✓	✓
Restauration	⊘	✓	✓
Commerce de gros	✓	✓	✓*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊘	✓	✓
Cinéma	⊘	✓	✓
Hôtels	⊘	✓	✓
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des adm. publiques et assimilés	✓	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘	✓	✓
Salles d'art et de spectacles	⊘	✓	✓
Équipements sportifs	⊘	✓	✓
Lieux de culte	⊘	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘	⊘	⊘
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓	✓	✓*
Entrepôt	✓	✓	✓*
Bureau	✓	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✓

Conditions

- b. En Ux1, les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont admises à condition que leur surface de vente totale, à l'échelle de l'unité foncière, soit supérieure ou égale à 1 000 m².

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- c. **En Ux3**, les constructions des sous-destinations « Commerce de gros », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Industrie » et « Entrepôt » sont admises à condition :
- Que leur surface de plancher totale, à l'échelle de l'unité foncière, soit inférieure ou égale à 500 m² ;
 - Et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sur leur environnement résidentiel.

ARTICLE 2 | Usages et affectations des sols interdits

- a. Sont précisés dans le tableau suivant les usages et affectations des sols admis sous conditions * ou interdits . Lorsqu'ils sont admis, les conditions sont définies ci-après.

	Ux1	Ux2	Ux3
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars...			
Parcs solaires	 *	 *	 *
Dépôts et stockages en plein air	 *	 *	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	 *	 *	 *
Photovoltaïque domestique au sol	 *	 *	 *

Conditions

- b. Dans l'ensemble des zones Ux, les Parcs solaires ne sont admis que :
- S'ils prennent la forme d'ombrières sur un espace de stationnement ou de stockage ;
 - Et/ou s'ils prennent place sur la toiture d'une construction réellement occupée et dans laquelle s'exerce une activité (cela qui signifie que les constructions ayant pour principale activité de produire de l'énergie solaire en toiture sont interdites).
- c. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont admis à condition :
- Qu'ils soient dédiés à l'autoconsommation ;
 - Et qu'ils ne couvrent pas plus de 5% des espaces verts du terrain ;
 - Et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- d. Les dépôts et stockages en plein air sont admiss à condition qu'ils soient nécessaires à une activité à la fois présente et autorisée dans la zone.
- e. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité à la fois présente et autorisée dans la zone.

ARTICLE 3 | Evolutions des constructions existantes

Cet article ne précise que les règles spécifiques aux destinations et sous-destinations qui sont interdites pour les constructions neuves (cf. article 1) mais qui sont admises dans le cadre de travaux sur une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi (extension, changement de

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

destination...). Cela signifie que, lorsqu'une construction neuve est autorisée (ou admise sous condition) pour une destination ou sous-destination, son évolution est également autorisée (ou admises dans les mêmes conditions), sauf dispositions contraires précisées ci-après.

- a. L'extension et la construction d'annexes d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi dont la sous-destination est interdite par l'article 1 sont admis à condition :
 - Qu'elles ne génèrent ou ne renforcent pas les conflits d'usage avec les activités présentes et autorisées dans la zone ;
 - Et que l'emprise au sol totale des extensions et des annexes réalisées après la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 | Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux clôtures ;
- Ni aux ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- Ni aux installations industrielles ou assimilées tels que les silos.

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle(s) générale(s)

- a. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des emprises publiques et des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Règle(s) alternative(s)

- b. Des implantations différentes (à l'alignement ou avec un retrait plus faible), sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
 - Pour inscrire la construction dans le prolongement d'une construction voisine ;
 - Et/ou pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle(s) générale(s)

- c. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- d. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites latérales doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 5 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 5 \text{ mètres}$$

Règle(s) alternative(s)

- e. Si le terrain borde une zone urbaine ou à urbaniser non dédiée à des activités ou des équipements publics (c'est-à-dire dans le cas où elle borde une zone Ucb, Up, Uh, Utl, 1AU ou 2AU), l'implantation en limite séparative n'est pas admise.

Dans ce cas et si la construction est implantée à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 5 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

- f. Des implantations différentes sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
 - Pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale.

Article 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article 4.4 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 4.5 – Hauteur des constructions

Règle(s) générale(s)

- g. La hauteur de façade des constructions (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) doit être inférieure ou égale :
 - 10 mètres dans les zones Ux1 ;
 - 7 mètres dans les zones Ux2 et Ux3

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Règle(s) alternative(s)

- h. Des hauteurs différentes de celles définies précédemment sont admises pour permettre des extensions de constructions qui existent à la date d'approbation du PLUi et qui dépassent déjà cette hauteur, à condition que ces extensions n'impactent pas (en matière d'ombrage notamment) des habitations ou équipements situés sur des parcelles voisines.

Cette disposition ne concerne que les extensions « horizontales ». Les extensions « verticales », en surélévation, doivent respecter la règle générale. Ainsi, une construction dépassant déjà la hauteur maximale ne peut pas être encore surélevée.

- i. Des hauteurs différentes sont également admises pour appliquer les autres règles alternatives prévues dans ce présent article 4.

ARTICLE 5 | Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5.1 – Aspect des constructions

Dispositions générales

- a. Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la valorisation du patrimoine.

Autour des Monuments Historiques, c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres ou dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui sont annexés au présent PLUi, ces prescriptions peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- b. Sur un même terrain, les constructions doivent présenter une cohérence d'ensemble.

Façades

- c. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton...) est interdit.
- d. Les bardages métalliques doivent être de teintes foncées, sans couleur vive.

Toitures

- e. Les toitures ou parties de toitures non couvertes par des panneaux solaires ou non végétalisées doivent être soit d'aspect « tuiles rouges » soit de couleur blanche ou de teinte claire.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 5.2 – Clôtures

- a. La hauteur des clôtures est inférieure ou égale à 2 mètres (sauf nécessité liée à la sécurité de l'activité).
- b. Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents.

En outre, en limite des emprises publiques et des voies :

- c. Les grillages souples et les panneaux grillagés sont admis à condition qu'ils soient installés sur un mur-bahut et qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes.

ARTICLE 6 | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- a. La part des espaces libres (espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol) qui doivent être perméables et végétalisés ne peut pas être inférieure à 10 % de la surface de l'unité foncière.
- b. Ces surfaces perméables et végétalisées ne peuvent pas être constituées d'une plate-bande entourant, totalement ou pour partie, l'unité foncière. Elles doivent constituer un espace d'un tenant relativement généreux.

Article 6.2 – Espaces libres et plantations

- c. Ces espaces perméables et végétalisés doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un sujet par tranche de 200 m².
- d. Lorsque l'unité foncière borde une zone urbaine ou à urbaniser non dédiée à des activités ou des équipements publics (c'est-à-dire dans le cas où elle borde une zone Ucb, Up, Uh, Utl, 1AU ou 2AU) ou une zone agricole ou naturelle, une bande végétalisée de 2 mètres de largeur minimum devra être plantée de haies mélangées et d'arbres de hautes tiges.
- e. Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites.

ARTICLE 7 | Stationnement

Article 7.1 – Stationnement voiture

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

1AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. Pour les constructions nouvelles et travaux sur les constructions existantes (extensions et changements de destination seulement), le nombre de places de stationnement voiture exigé est défini dans le tableau ci-après, selon les destinations et sous-destinations.
- c. Les exigences sont exprimées par un ratio, selon la surface de plancher entamée. Par exemple, s'il est exigé 1 place pour 50 m² et que le projet crée une surface de plancher de 110 m², il faudra réaliser 3 places de stationnement car 110 m² = 50 m² (1ère tranche) + 50 m² (2e tranche) 10 m² (3e tranche entamée).

En cas de changement de destination ou de sous-destination ou d'extension, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places exigées par le règlement.

	Nombre minimal de places de stationnement exigé par surface de plancher entamée
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Pas d'exigence
Exploitation forestière	Pas d'exigence
Habitation	
Logement	Non réglementé
Hébergement	Non réglementé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	1 pour 25 m ²
Restauration	1 pour 10 m ²
Commerce de gros	1 pour 50 m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 pour 25 m ²
Cinéma	A déterminer selon les besoins
Hôtels	1 pour 25 m ²
Autres hébergements touristiques	1 pour 25 m ²
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A déterminer selon les besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A déterminer selon les besoins
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A déterminer selon les besoins
Salles d'art et de spectacles	A déterminer selon les besoins
Équipements sportifs	A déterminer selon les besoins
Lieux de culte	A déterminer selon les besoins
Autres équipements recevant du public	A déterminer selon les besoins
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	1 pour 100 m ²
Entrepôt	1 pour 200 m ²
Bureau	1 pour 50 m ²
Centre de congrès et d'exposition	A déterminer selon les besoins
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A déterminer selon les besoins

- d. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et de sa localisation.

- e. Dans le cas de la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera plantée à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 4 places entamée (soit, par exemple : 2 arbres minimum s'il faut réaliser 6 places). Ces arbres devront être plantés dans des espaces de pleine terre d'au moins 2m x 2m (et pas dans de simples fosses).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur ces aires.

- f. Par ailleurs, dans le cas de la réalisation d'au moins 8 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera réalisée, au moins pour partie (c'est-à-dire a minima sur les places de stationnement et de manière facultative sur les bandes de circulation), avec des matériaux drainants, perméables ou semi-perméables.

Article 7.2 – Stationnement vélo

- a. Les capacités de stationnement vélo dans les bâtiments neufs doivent être en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment. Il convient de se référer à l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, ou, le cas échéant, à une disposition réglementaire ultérieure.

Pour rappel, cet Arrêté précise que « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Équipements et réseaux

ARTICLE 8 | Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8.1 – Desserte par les voies

- a. Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une emprise publique ou une voie dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- b. La nature et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de l'emprise publique ou de la voie qui les dessert.
- c. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Article 8.2 – Accès aux voies

- d. Le nombre d'accès sur les emprises ou voies publiques peut-être limité pour des raisons de sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations doit être privilégiée.
- e. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs emprises ou voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- f. Les accès doivent :
 - Présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
 - Être adaptés à l'opération future ;
 - Être aménagés en fonction de l'importance du trafic des voies sur lesquelles ils débouchent, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale ; leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 9 | Desserte par les réseaux

Article 9.1 – Eau potable

- a. Toute construction ou installation nouvelle, ou changement de destination qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article 9.2 – Assainissement des eaux usées

Pour les unités foncières desservies par le réseau d'assainissement collectif

- a. Toute construction ou installation alimentée en eau doit :
- Être équipée d'un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales jusqu'en limite de propriété ;
 - Et être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe, conformément au règlement en vigueur et aux préconisations du gestionnaire du réseau.
- b. Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Pour les unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement collectif

- c. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif sous réserve de respecter les préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et les dispositions liées à une protection de captage d'eau potable.
- d. Dans le cas où l'installation ou la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans la partie de l'unité foncière classée en zone U, elle peut être réalisée sur l'autre partie de l'unité foncière classée en zone A ou N à condition que si cette portion ne soit pas couverte par une « zone humide », une « aire de fonctionnalité des zones humides » ou un « cours d'eau, berges et ripisylves » identifiés sur le règlement graphique.

Dispositions communes

- e. Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 9.3 – Eaux pluviales

- a. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- b. En priorité, doivent être privilégiés à la fois :
 - Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
 - L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements suivants doivent être réalisés, tels que :
 - ↳ Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - ↳ Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - ↳ La sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...
- c. Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.
- d. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
- e. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- f. Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.
- g. Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

Article 9.4 – Électricité et réseaux de télécommunication

- a. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- c. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et doivent être accessibles depuis l'espace public.
- d. Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement.

Article 9.5 – Réseaux de chaleur

- a. Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une unité foncière, les constructions neuves (et les projets de réhabilitation avec changement d'installation de chauffage) doivent y être raccordées.

Article 9.6 – Déchets

Stockages des bacs

- a. Un local dédié aux encombrants devra être systématiquement prévu pour l'artisanat, les commerces de détails et la restauration. Ce local devra être :
 - Réalisé soit sous la forme de local intérieur, soit d'abri extérieur ;
 - Aménagé de manière à faciliter la sortie et la rentrée des bacs ;
 - Dimensionné pour permettre d'accéder sans contrainte aux différents types de bacs ;
 - Relié à la voie par un cheminement piéton.

Compost collectif des déchets alimentaires

Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Règlement des zones AU

Ce préambule n'a pas de valeur réglementaire et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a seulement pour objet de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par une approche synthétique

Les zones AU correspondent aux zones à urbaniser. Elles se déclinent en plusieurs sous-zones :

1AU	Zones à urbaniser à vocation mixte, ouverte à l'urbanisation.	Les principes et conditions d'aménagement de ces zones sont définis dans les OAP sectorielles.
1AUx	Zones à urbaniser à vocation économique, ouverte à l'urbanisation.	
1AUe	Zones à urbaniser à vocation d'équipement, ouverte à l'urbanisation.	
2AU	Zones à urbaniser à vocation mixte, fermées à l'urbanisation.	Ces zones ne sont pas réglementées car elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Leur ouverture nécessitera une procédure d'évolution du PLUi.
2AUx	Zones à urbaniser à vocation économique, fermées à l'urbanisation.	

Pour rappel :

- Les OAP sectorielles et thématiques complètent le règlement de la zone, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives.
- Les Dispositions Générales et Particulières priment sur les dispositions propres à cette zone définies ci-après.
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 | Destinations et sous-destinations

- a. Sont précisées dans le tableau suivant les sous-destinations des constructions nouvelles et des installations nouvelles qui sont autorisées ✓, admises sous conditions ✓* ou interdites ✗.

Lorsqu'elles sont admises sous conditions, ces dernières sont définies ci-après.

Par ailleurs, il est rappelé qu'une OAP sectorielle peut restreindre la liste des destinations autorisées ou imposer des conditions complémentaires.

	1AU	1AUx	1AUe	2AU 2AUx
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
Habitation				
Logement	✓	✗	✗	✗
Hébergement	✓	✗	✓	✗
Commerce et activités de service				✗
Artisanat et commerce de détail	✓*	✓*	✗	✗
Restauration	✓*	✓*	✗	✗
Commerce de gros	✓*	✓*	✗	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓*	✓*	✓	✗
Cinéma	✓*	✓*	✗	✗
Hôtels	✓*	✓*	✗	✗
Autres hébergements touristiques	✓*	✓*	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des adm. pub. et assimilés	✓	✓	✓	✗
Locaux techniques et industriels des adm. publiques et assimilés	✓	✓	✓	✗
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✗
Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✗
Équipements sportifs	✓	✓	✓	✗
Lieux de culte	✓	✓	✓	✗
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie	✓*	✓	✗	✗
Entrepôt	✓*	✓	✗	✗
Bureau	✓	✓	✗	✗
Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✗	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✗	✗

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Conditions

- b. **En 1AU**, les constructions des sous-destinations « Commerce de gros », « Industrie » et « Entrepôt » sont admises à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle d'une unité foncière, soit inférieure ou égale à 500 m².
- c. **En 1AU et 1AUx**, les constructions de la destination « Commerce et activités de service » (à l'exception de la sous-destination « Commerce de gros » qui fait l'objet de la disposition spécifique ; cf. ci-avant) sont admises à condition que l'OAP sectorielle qui couvre la zone concernée l'admettent expressément.

ARTICLE 2 | Usages et affectations des sols interdits

- a. Sont précisés dans le tableau suivant les usages et affectations des sols admis sous conditions ✓* ou interdits ⊘. Lorsqu'ils sont admis, les conditions sont définies ci-après.

	1AU	1AUx 1AUe	2AU 2AUx
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars...	⊘	⊘	⊘
Dépôts et stockages en plein air	⊘	✓*	⊘
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	✓*	✓*	⊘
Parcs solaires	⊘	✓*	⊘
Photovoltaïque domestique au sol	✓*	✓*	⊘

Conditions

- b. **En 1AUx seulement**, Les dépôts et stockages en plein air sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à une activité à la fois présente et autorisée dans la zone.
- c. **En 1AUx et 1AUe seulement**, les Parcs solaires ne sont admis que :
- S'ils prennent la forme d'ombrières sur un espace de stationnement ou de stockage ;
 - Et/ou s'ils prennent place sur la toiture d'une construction réellement occupée et dans laquelle s'exerce une activité (cela qui signifie que les constructions ayant pour principale activité de produire de l'énergie solaire en toiture sont interdites).
- d. **En 1AU, 1AUx et 1AUe**, les panneaux photovoltaïques installés au sol sont admis à condition :
- Qu'ils soient dédiés à l'autoconsommation ;
 - Et qu'ils ne couvrent pas plus de 5% des espaces verts du terrain ;
 - Et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- e. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition :
- **En 1AU**, qu'elles soient compatibles avec la vie du bourg et qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage (pressing, pharmacie...) ;

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- En **1AUx et 1AUe**, qu'elles soient liées à une activité à la fois présente et autorisée dans la zone.

ARTICLE 3 | Evolutions des constructions existantes

- a. Les travaux sur une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi sont :
- En **1AU, 1AUx et 1AUe**, autorisés dans les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles (cf. article 1) ;
 - En **2AU et 2AUx**, admis à condition qu'ils ne s'agissent que de travaux de rénovation (notamment énergétique) ; en revanche, les extensions et les changements de destination sont interdits.
- b. En **1AU seulement**, l'extension et la construction d'annexes d'une construction liées à la destination « Exploitations agricoles ou forestières » sont admises à condition :
- Que l'activité soit compatible avec la vie du bourg et ne porte pas atteinte au voisinage ;
 - Et que l'emprise au sol totale des extensions et des annexes réalisées après la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
 - Et que les extensions et les annexes réalisées après la date d'approbation du PLUi ne dépassent pas une emprise au sol totale de 150 m² ;
 - Et qu'elles ne soient pas destinées à augmenter les capacités d'accueil d'animaux d'élevage.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 | Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux abris de jardin de moins de 9 m² ;
- Ni aux vérandas ;
- Ni aux clôtures ;
- Ni aux ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

En **1AU**

- a. Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait, en tenant compte :

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- Des orientations définies par l'OAP sectorielle concernant la zone ;
 - Ou, à défaut d'indication dans l'OAP sectorielle, de la configuration des lieux et de l'implantation des constructions voisines, de manière à garantir l'harmonie globale du secteur.
- b. En cas d'implantation en retrait, une partie des constructions doit être implantée à une distance comprise entre 3 et 10 mètres des emprises publiques et des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes. Par ailleurs, une implantation différente est possible afin de respecter des principes fixés par une OAP sectorielle.

En 1AUx

- c. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des emprises publiques et des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
- d. Des implantations différentes (à l'alignement ou avec un retrait plus faible), sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
- Pour inscrire la construction dans le prolongement d'une construction voisine ;
 - Et/ou pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale.

En 1AUe

- e. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des emprises publiques et des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.
- f. Des implantations différentes (à l'alignement ou avec un retrait plus faible), sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment :
- Pour inscrire la construction dans le prolongement d'une construction voisine ;
 - Et/ou pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale.

Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En 1AU

Implantation par rapport aux limites latérales

- a. Les constructions sont implantées en retrait ou en limite latérale, en tenant compte :
- Des orientations définies par l'OAP sectorielle concernant la zone ;
 - Ou, à défaut d'indication dans l'OAP sectorielle, de la configuration des lieux et de l'implantation des constructions voisines, de manière à garantir l'harmonie globale du secteur.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

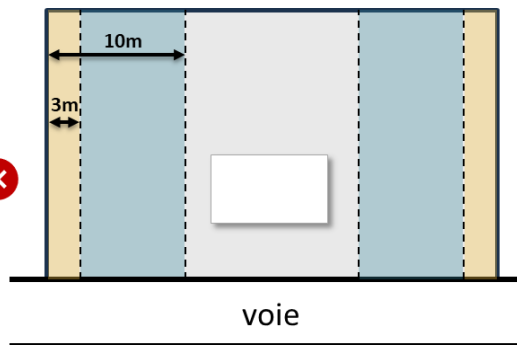
Emplac.
Réservés

- b. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites latérales, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche d'une limite latérale doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon) :

- sans être inférieure à 3 mètres ;
- et sans être supérieure à 10 mètres par rapport à au moins une limite latérale.

$$d \geq \frac{h}{2}$$

avec $3 \text{ m} \leq d \leq 10 \text{ m}$
pour l'une des limite latérale



- c. En cas d'implantation en retrait d'une limite latérale et à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 3 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

Implantation par rapport aux limites arrière

- d. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites arrière, à une distance (d), mesurée horizontalement entre tout point de la construction et cette limite, supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 3 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 3 \text{ mètre}$$

- e. En cas d'implantation en retrait d'une limite arrière et à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 3 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.
- f. Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une limite arrière sans que, dans une bande de 3 mètres mesurée à compter cette limite, leur hauteur totale ne dépasse :
- La hauteur de la construction implantée sur un fonds voisins contre laquelle la construction s'adosse (cette hauteur devant être mesurée sur la limite concernée) ;
 - 4 mètres dans les autres cas.

En 1AUx

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- g. Les constructions sont implantées en retrait ou en limite latérale, en tenant compte :
- Des orientations définies par l'OAP sectorielle concernant la zone ;
 - Ou, à défaut d'indication dans l'OAP sectorielle, de la configuration des lieux et de l'implantation des constructions voisines, de manière à garantir l'harmonie globale du secteur.

- h. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites latérales doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 5 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 5 \text{ mètres}$$

- i. Dans ce cas et si la construction est implantée à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 5 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

En 1AUe :

- j. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- k. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites latérales doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 5 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 5 \text{ mètres}$$

Si le terrain borde une zone urbaine ou à urbaniser non dédiée à des activités ou des équipements publics (c'est-à-dire dans le cas où elle borde une zone Ucb, Up, Uh, Utl, 1AU ou 2AU), l'implantation en limite séparative n'est pas admise. Dans ce cas et si la construction est implantée à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 5 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

- l. Des implantations différentes sont admises pour des raisons d'harmonie urbaine et architecturale et, notamment pour réaliser une extension (dont surélévation) d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme à la règle générale.

Article 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article 4.4 – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 4.5 – Hauteur des constructions

- a. La hauteur des constructions est fixée en tenant compte :
 - Des orientations définies par l’OAP sectorielle concernant la zone ;
 - Ou, à défaut d’indication dans l’OAP sectorielle, de la configuration des lieux et de l’implantation des constructions voisines, de manière à garantir l’harmonie globale du secteur.
- b. Dans tous les cas, la hauteur de façade des constructions (mesurée à l’égout du toit ou à l’acrotère) doit être inférieure ou égale :
 - 12 mètres dans les zones 1AUx et 1AUe ;
 - 7 mètres dans les zones 1AU.

ARTICLE 5 | Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5.1 – Aspect des constructions

Cet article ne s’applique :

- Ni aux abris de jardin de moins de 9 m² ;
- Ni aux abris tels que les vérandas, les pergolas, les carports...

Dispositions générales

- a. Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ou encore à la valorisation du patrimoine.

Autour des Monuments Historiques, c’est-à-dire dans un rayon de 500 mètres ou dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui sont annexés au présent PLUi, ces prescriptions peuvent être imposées par l’Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- b. Sur un même terrain, les constructions doivent présenter une cohérence d’ensemble.
- c. L’ensemble des dispositions de l’article 5 ne fait pas obstacle aux constructions et extensions réalisées dans le cadre d’une architecture contemporaine si cette dernière s’exprime en résonnance avec les paysages de la Lomagne et/ou avec le patrimoine local.

En 1AU

Façades

- d. Les façades d’aspect métallique sont interdites, de même que l’usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton...).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- e. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (notamment vertical pour reprendre les codes des anciens séchoirs) ou en cas d'utilisation de dispositif à claire-voie ou faux claire-voie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.
- f. La teinte des enduits et peintures des façades doivent permettre d'assurer une harmonie architecturale, notamment chromatique, avec les constructions voisines.
- g. Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter l'ordonnancement et les éléments de composition de ses façades (proportions des ouvertures, rythmes verticaux...) ainsi que la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble.

Toitures

- h. La toiture du volume principal des constructions neuves comportera deux pans de toit à minima, avec des inclinaisons comprises entre 27 % et 35 %.
- i. La teinte de la couverture devra être en harmonie avec la teinte dominante des toitures du bourg (rouge, flammée...). Les toitures de teinte noire ou similaire sont interdites, sauf pour les panneaux solaires ou photovoltaïques les couvrant.

Ouvertures

- j. Le type et le coloris des menuiseries doivent être homogènes pour une même façade et être en harmonie avec le traitement de la façade.

Installations techniques

- k. Les dispositifs techniques et notamment ceux liés aux énergies (unités extérieures de climatisation, de pompes à chaleur...) sont autorisés sous réserve ne pas être clairement visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils doivent être intégrés dans le volume bâti et habillés.
- l. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques, peuvent être installés sur toute ou partie des toitures, en étant soit intégrés soit superposés. Les tuiles solaires sont également autorisées.

En 1AUx

Façades

- m. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (parpaings de béton...) est interdit.
- n. Les bardages métalliques doivent être de teintes foncées, sans couleur vive.

Toitures

- o. Les toitures ou parties de toitures non couvertes par des panneaux solaires ou non végétalisées doivent être de couleur blanche ou de teinte claire.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

En 1AUe

Façades

- p. L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton...) est interdit
- q. Les bardages métalliques ne doivent pas couvrir l'intégralité des façades d'une construction, sauf s'ils offrent des textures et/ou coloris variés.

Toitures

- r. Les toitures ou parties de toitures non couvertes par des panneaux solaires ou non végétalisées doivent être soit d'aspect « tuiles rouges » soit de couleur blanche ou de teinte claire.

Article 5.2 – Clôtures

En 1AU

- a. Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

- b. La hauteur des clôtures est inférieure ou égale à 1,80 mètre.

- c. Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents.

En outre, en limite des emprises publiques et des voies :

- d. La hauteur des murs pleins ne peut dépasser 0,60 mètres (il s'agira donc de mur-bahut). Ces murs peuvent être surmontés d'un dispositif ajouré
- e. Les grillages souples et les panneaux grillagés sont admis à condition qu'ils soient installés sur un mur-bahut et qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes.
- f. Les parties ajourées des clôtures (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie composée d'essences mixtes.

En 1AUx

- g. La hauteur des clôtures est inférieure ou égale à 2 mètres (sauf nécessité liée à la sécurité de l'activité).
- h. Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents.

En outre, en limite des emprises publiques et des voies :

- i. Les grillages souples et les panneaux grillagés sont admis à condition qu'ils soient installés sur un mur-bahut et qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

En 1AUe

j. La hauteur des clôtures est inférieure ou égale à 2 mètres (sauf nécessité liée à la sécurité de l'activité).

k. Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents.

En outre, en limite des emprises publiques et des voies :

l. Les grillages souples et les panneaux grillagés sont admis à condition qu'ils soient installés sur un mur-bahut et qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes.

ARTICLE 6 | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En 1AU et 1AUx

- a. La part des espaces libres qui doivent être perméables et végétalisés est fixée en tenant compte des orientations définies par l'OAP sectorielle concernant la zone ;
- b. A défaut d'indication dans l'OAP sectorielle, la part des espaces libres qui doivent être perméables et végétalisés ne peut pas être inférieure à :
 - 30 % de la surface de l'unité foncière dans les zones 1AU ;
 - 10 % de la surface de l'unité foncière dans les zones 1AUx.

En 1AUe

- c. La part des espaces libres (espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol) qui doivent être perméables et végétalisés ne peut pas être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière
- d. Ces surfaces perméables et végétalisées ne peuvent pas être constituées d'une plate-bande entourant, totalement ou pour partie, l'unité foncière. Elles doivent constituer un espace d'un tenant relativement généreux.

Article 6.2 – Espaces libres et plantations

- e. Ces espaces perméables et végétalisés doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un sujet par tranche de :
 - 100 m² en zone 1AU ;
 - 200 m² en zone 1AUx et 1AUe.
- f. Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- g. En zone 1AU, et 1AUe lorsque ces espaces perméables et végétalisés sont situés en limite de zones agricoles, une haie bocagère devra être réalisées avec des plantations denses et diversifiées.

ARTICLE 7 | Stationnement

Article 7.1 – Stationnement voiture

En zone 1AU et 1AUx

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- b. Pour les constructions nouvelles et travaux sur les constructions existantes (extensions et changements de destination seulement), le nombre de places de stationnement voiture exigé est défini dans le tableau ci-après, selon les destinations et sous-destinations.

Les exigences sont exprimées par un ratio, selon la surface de plancher entamée. Par exemple, s'il est exigé 1 place pour 50 m² et que le projet crée une surface de plancher de 110 m², il faudra réaliser 3 places de stationnement car 110 m² = 50 m² (1^{ère} tranche) + 50 m² (2^e tranche) 10 m² (3^e tranche entamée).

	Nombre minimal de places de stationnement exigé par surface de plancher entamée
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Pas d'exigence
Exploitation forestière	Pas d'exigence
Habitation	
Logement	1 pour 50 m ² , avec un minimum de 1 place par logement
Hébergement	1 pour 50 m ² , avec un minimum de 1 place pour 3 chambres
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	1 pour 25 m ²
Restauration	1 pour 10 m ²
Commerce de gros	1 pour 50 m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 pour 25 m ²
Cinéma	A déterminer selon les besoins
Hôtels	1 pour 25 m ²
Autres hébergements touristiques	1 pour 25 m ²
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A déterminer selon les besoins
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A déterminer selon les besoins
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A déterminer selon les besoins
Salles d'art et de spectacles	A déterminer selon les besoins

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Équipements sportifs	A déterminer selon les besoins
Lieux de culte	A déterminer selon les besoins
Autres équipements recevant du public	A déterminer selon les besoins
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	1 pour 100 m ²
Entrepôt	1 pour 200 m ²
Bureau	1 pour 50 m ²
Centre de congrès et d'exposition	A déterminer selon les besoins
Cuisine dédiée à la vente en ligne	A déterminer selon les besoins

- c. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation. Par conséquent, le nombre minimal de place fixé par le règlement peut donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et de sa localisation.
- d. En cas de changement de destination ou d'extension, le nombre de places à réaliser au titre de la nouvelle occupation est obtenu en soustrayant les places déjà existantes aux places exigées.
- e. Pour les constructions nouvelles de logements, les places de stationnement exigées doivent être aménagées à l'extérieur du volume des constructions.

Cette disposition n'empêche pas la réalisation de places de stationnement supplémentaires dans le volume des constructions, notamment dans des garages, que ces derniers soient accolés ou non.

- f. Dans le cas de la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera plantée à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 4 places entamée (soit, par exemple : 2 arbres minimum s'il faut réaliser 6 places). Ces arbres devront être plantés dans des espaces de pleine terre d'au moins 2m x 2m (et pas dans de simples fosses).

Cette disposition ne s'applique toutefois pas en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur ces aires.

- g. Par ailleurs, dans le cas de la réalisation d'au moins 8 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera réalisée, au moins pour partie (c'est-à-dire a minima sur les places de stationnement et de manière facultative sur les bandes de circulation), avec des matériaux drainants, perméables ou semi-perméables.

En zone 1AUe

- h. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- i. Dans le cas de la réalisation d'au moins 4 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera plantée à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 4 places entamée (soit, par exemple : 2 arbres minimum s'il faut réaliser 6 places). Ces arbres devront être plantés dans des espaces de pleine terre d'au moins 2m x 2m (et pas dans de simples fosses).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Cette disposition ne s'applique toutefois pas en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques sur ces aires.

- j. Par ailleurs, dans le cas de la réalisation d'au moins 8 places de stationnement, l'aire prévue à cet effet sera réalisée, au moins pour partie (c'est-à-dire a minima sur les places de stationnement et de manière facultative sur les bandes de circulation), avec des matériaux drainants, perméables ou semi-perméables.

Article 7.2 – Stationnement vélo

- a. Les capacités de stationnement vélo dans les bâtiments neufs doivent être en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment. Il convient de se référer à l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, ou, le cas échéant, à une disposition réglementaire ultérieure.

Pour rappel, cet Arrêté précise que « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Équipements et réseaux

ARTICLE 8 | Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8.1 – Desserte par les voies

- a. Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une emprise publique ou une voie dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- b. La nature et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de l'emprise publique ou de la voie qui les dessert.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- c. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Article 8.2 – Accès aux voies

- d. Le nombre d'accès sur les emprises ou voies publiques peut-être limité pour des raisons de sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations doit être privilégiée.
- e. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs emprises ou voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- f. Les accès doivent :
- Présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
 - Être adaptés à l'opération future ;
 - Être aménagés en fonction de l'importance du trafic des voies sur lesquelles ils débouchent, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale ; leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

ARTICLE 9 | Desserte par les réseaux

Article 9.1 – Eau potable

- a. Toute construction ou installation nouvelle, ou changement de destination qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article 9.2 – Assainissement des eaux usées

Pour les unités foncières desservies par le réseau d'assainissement collectif

- a. Toute construction ou installation alimentée en eau doit :
- Être équipée d'un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales jusqu'en limite de propriété ;
 - Et être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe, conformément au règlement en vigueur et aux préconisations du gestionnaire du réseau.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- c. L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire dans le réseau public d'eaux pluviales ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration sur l'unité foncière.

Pour les unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement collectif

- d. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif sous réserve de respecter les préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et les dispositions liées à une protection de captage d'eau potable.
- e. Dans le cas où l'installation ou la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans la partie de l'unité foncière classée en zone U, elle peut être réalisée sur l'autre partie de l'unité foncière classée en zone A ou N à condition que si cette portion ne soit pas couverte par une « zone humide », une « aire de fonctionnalité des zones humides » ou un « cours d'eau, berges et ripisylves » identifiés sur le règlement graphique.

Dispositions communes

- f. Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes

Article 9.3 – Eaux pluviales

- a. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- b. En priorité, doivent être privilégiés à la fois :
 - Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
 - L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements suivants doivent être réalisés, tels que :
 - ↳ Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - ↳ Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - ↳ La sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- c. Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.
- d. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
- e. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- f. Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.
- g. Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

Article 9.4 – Électricité et réseaux de télécommunication

- a. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.
- b. Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- c. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et doivent être accessibles depuis l'espace public.
- d. Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles obligatoirement enterrés reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement.

Article 9.5 – Réseaux de chaleur

- a. Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une unité foncière, les constructions neuves (et les projets de réhabilitation avec changement d'installation de chauffage) doivent y être raccordées.

Article 9.6 – Déchets

Stockages des bacs

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- a. Pour les opérations créant au moins 4 nouveaux logements (constructions neuves, extensions...), il doit être prévu un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées, notamment par leur localisation (proche de la voie), à la collecte sélective de déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie publique ou privée. Ces espaces devront faire preuve d'une bonne intégration paysagère.
- b. Par ailleurs, un local dédié aux encombrants devra être systématiquement prévu pour les opérations créant au moins 10 nouveaux logements (constructions neuves, extensions...) ainsi que pour l'artisanat, les commerces de détails et la restauration. Ce local devra être :
 - Réalisé soit sous la forme de local intérieur, soit d'abri extérieur ;
 - Aménagé de manière à faciliter la sortie et la rentrée des bacs ;
 - Dimensionné pour permettre d'accéder sans contrainte aux différents types de bacs ;
 - Relié à la voie par un cheminement piéton.

Compost collectif des déchets alimentaires

- c. Pour les opérations créant au moins 4 nouveaux logements collectifs (constructions neuves, extensions...), une aire de compostage collectif doit être aménagée sur une surface d'au moins 1 m² par logement.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Règlement des zones A

Préambule

Ce préambule n'a pas de valeur réglementaire et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a seulement pour objet de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par une approche synthétique

Les zones agricoles (A) se déclinent en plusieurs sous-zones :

- | | |
|-----------|--|
| Ac | Zones agricoles « courantes » ou « communes » dans lesquelles sont admises notamment les constructions nécessaires aux exploitations agricoles. |
| Ap | Zones agricoles « protégées » dans lesquelles sont interdites toute nouvelle construction afin de préserver les paysages (et, en particulier, les vues vers les villages perchés) et les enjeux écologiques sur parcelles agricoles. |

Pour rappel :

- Les OAP sectorielles et thématiques complètent le règlement de la zone, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives.
- Les Dispositions Générales et Particulières priment sur les dispositions propres à cette zone définies ci-après.
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 | Destinations et sous-destinations

- a. Sont précisées dans le tableau suivant les sous-destinations des constructions nouvelles et des installations nouvelles qui sont autorisées ✓, admises sous conditions ✓* ou interdites ⊘.

Lorsqu'elles sont admises sous conditions, ces dernières sont définies ci-après.

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

Conditions

- b. Dans les zones Ac, les constructions de la sous-destination « Exploitation agricole » sont admises à condition :

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - Et qu'elles ne soient pas principalement dédiées à la production d'énergie solaire en toiture.
- c. Dans les zones Ac, les constructions de la sous-destination « Logement » sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- d. Dans les zones Ac, les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises à condition :
- Que leur localisation soit justifiée par leur fonctionnement ;
 - Et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - Et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

En outre :

- e. Dans les zones Ac, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont admises à condition :
- Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
 - Et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
 - Et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- f. Dans les zones Ac, les installations de méthanisation sont autorisées. Pour rappel, ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

ARTICLE 2 | Usages et affectations des sols interdits

- a. Tout usage ou affectation des sols non autorisé ou non directement nécessaire à une exploitation agricole est interdit.
- b. Sont précisés, de manière non exhaustive, dans le tableau suivant les usages et affectations des sols admis sous conditions ✓* ou interdits ☒. Lorsqu'ils sont admis, les conditions sont définies ci-après.

	Ac	Ap
Parcs éoliens	☒	☒
Parcs solaires	☒	☒
Agrivoltaïsme	✓*	☒
Photovoltaïque domestique au sol	✓*	☒
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars...	☒	☒
Dépôts et stockages en plein air	✓*	☒
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	✓*	☒

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Conditions

- c. **En Ac seulement**, les dépôts et stockages en plein air sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et autres activités autorisées dans la zone et qu'ils soient limités.
- d. **En Ac seulement**, l'agrivoltaïsme est admis à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Energie ».
- e. **En Ac seulement**, les panneaux photovoltaïques installés au sol sont admis à condition :
 - Qu'ils soient dédiés à l'autoconsommation ;
 - Et qu'ils ne couvrent pas plus de 5% des espaces verts du terrain ;
 - Et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- f. **En Ac seulement**, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE 3 | Evolutions des constructions existantes

Cet article ne précise que les règles spécifiques aux destinations et sous-destinations qui sont interdites pour les constructions neuves (cf. article 1) mais qui sont admises dans le cadre de travaux sur une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi (extension, changement de destination...). Cela signifie que, lorsqu'une construction neuve est autorisée (ou admise sous condition) pour une destination ou sous-destination, son évolution est également autorisée (ou admises dans les mêmes conditions), sauf dispositions contraires précisées ci-après.

- a. L'extension d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi qui est liée à la sous-destination « logement » et qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole sont admises à condition :
 - Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Et que l'emprise au sol totale de l'extension réalisée après la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à :
 - 30 % de l'emprise au sol totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, lorsque cette emprise au sol totale existante est supérieure à 100 m² ;
 - 50 % de l'emprise au sol totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, lorsque cette emprise au sol totale existante est inférieure à 100 m².
- b. Les constructions d'annexes d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi qui est liée à la sous-destination « logement » et qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole sont admises à condition :
 - Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Et qu'elles respectent les articles relatifs à l'emprise au sol (article 4.4) et l'implantation des constructions des unes par rapport aux autres (article 4.3).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- c. Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sur le règlement graphique peuvent faire l'objet dudit changement dans les conditions fixées par les Dispositions générales.

En outre, en zone Ap

- d. L'extension d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi qui est liée à la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 | Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux clôtures ;
- Ni aux ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- Ni aux installations agricoles tels que les silos.

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions concernant toutes constructions, hors extensions et annexes des habitations

Règle(s) générale(s)

- a. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. Toutefois, pour les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », l'implantation par rapport aux voies est libre.

Dispositions spécifiques pour les extensions et annexes des habitations

Règle(s) générale(s)

- c. Les extensions, dont les surélévations, et les annexes des habitations légales existantes à la date d'approbation du présent PLUi doivent être implantées à au moins 5 mètres des voies.

Cette disposition ne concerne pas les piscines dont les bassins sont implantés librement.

Règle(s) alternative(s)

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- d. Si la construction existante est déjà implantée à l'alignement ou à une distance des voies inférieure à 5 mètres, son extension (et notamment sa surélévation) peut être implantée librement, notamment pour s'inscrire dans son prolongement.

Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant toutes constructions, hors extensions et annexes des habitations

Règle(s) générale(s)

- a. Les constructions (hors extensions et annexes des habitations) peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

Règle(s) alternative(s)

- b. Si le terrain borde une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction projetée et cette limite de zone doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 5 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 5 \text{ mètres}$$

Dans ce cas et si la construction est implantée à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 5 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

Règles spécifiques pour les extensions et annexes des habitations

Règle(s) générale(s)

- c. Les extensions, dont les surélévations, et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLUi sont implantées librement par rapport aux limites séparatives.

Règle(s) alternative(s)

- d. Si le terrain borde une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction et cette limite de zone doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 3 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 3 \text{ mètres}$$

Dans ce cas et si la construction est implantée à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 3 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

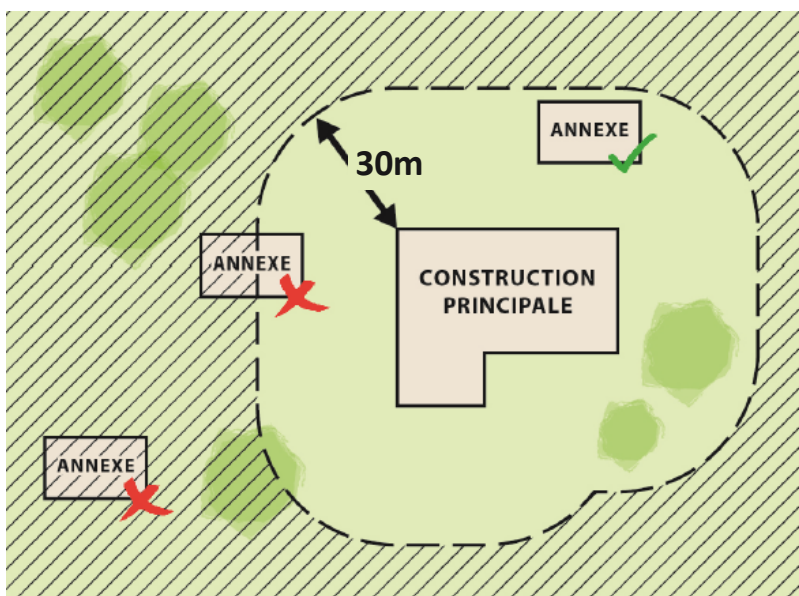
Article 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dispositions concernant toutes constructions, hors annexes des habitations

- Les constructions (hors annexes des habitations) sont implantées librement les unes par rapport aux autres. Toutefois, il convient de privilégier un regroupement des constructions pour limiter le mitage de l'espace agricole.

Règles spécifiques pour les annexes des habitations

- Les annexes des habitations doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 30 mètres de la construction principale.



Article 4.4 – Emprise au sol des constructions

Dispositions concernant toutes constructions, hors extensions et annexes des habitations

- L'emprise au sol des constructions de la sous-destination « exploitation agricole » doit être adaptée aux besoins de l'exploitation et de ses productions agricoles.

Règles spécifiques pour les extensions et annexes des habitations

- L'emprise au sol de chaque annexe d'une habitation doit être inférieure ou égale à 25 m².
- L'emprise au sol totale des annexes au sein d'une unité foncière doit être inférieure ou égale à 50 m².

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 4.5 – Hauteur des constructions

Dispositions concernant toutes constructions, hors extensions et annexes des habitations

Règle(s) générale(s)

- a. La hauteur de façade des constructions (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) ne doit pas dépasser :
- 10 mètres pour les constructions de la sous-destination « exploitation agricole » ;
 - 7 mètres pour les constructions de la sous-destination « logement ».

Règle(s) alternative(s)

- b. Des hauteurs différentes de celles définies précédemment sont admises pour permettre des extensions de constructions qui existent à la date d'approbation du PLUi et qui dépassent déjà cette hauteur.

Cette disposition ne concerne que les extensions « horizontales ». Les extensions « verticales », en surélévation, doivent respecter la règle générale. Ainsi, une construction dépassant déjà la hauteur maximale ne peut pas être surélevée.

Règles spécifiques pour les extensions et annexes des habitations

Règle(s) générale(s)

- c. La hauteur totale des extensions des habitations ne doit pas dépasser la hauteur totale de la construction existante.
- d. La hauteur totale des annexes des habitations ne doit pas dépasser 4 mètres.

Règle(s) alternative(s)

La hauteur totale des annexes des habitations peut dépasser 4 mètres si ces annexes sont adossées à une construction existante sur un fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante.

ARTICLE 5 | Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5.1 – Aspect des constructions

- a. Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles ou encore à la valorisation du patrimoine.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Autour des Monuments Historiques, c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres ou dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui sont annexés au présent PLUi, ces prescriptions peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- b. Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage (voir OAP thématique « Aménagement, Architecture & Paysages »).

Article 5.2 – Clôtures

Règle(s) générale(s)

- c. Les nouvelles clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. Pour cela :

- Elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Et leur hauteur (depuis le sol) est limitée à 1,20 mètre ;
- Et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures visées par l'article L372-1 du code de l'environnement, en particulier :

- Aux habitations et aux sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières, qui peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation ;
- Aux clôtures nécessaires à une activité d'élevage ou posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Règle(s) alternative(s)

- d. Les clôtures édifiées à moins de 150 mètres des limites d'une habitation ou d'un siège d'exploitation doivent respecter les exigences suivantes :

- La hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents ;
- Les grillages souples et les panneaux grillagés sont admis à condition qu'ils soient installés sur un mur-bahut et/ou qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes ;
- Les parties ajourées des clôtures (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie composée d'essences mixtes.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 6 | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article non réglementé

Article 6.2 – Espaces libres et plantations

Article non réglementé

ARTICLE 7 | Stationnement

Article 7.1 – Stationnement voiture

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article 7.2 – Stationnement vélo

- a. Non réglementé

Équipements et réseaux

ARTICLE 8 | Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8.1 – Desserte par les voies

- a. Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une emprise publique ou une voie dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- b. La nature et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de l'emprise publique ou de la voie qui les dessert.
- c. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Article 8.2 – Accès aux voies

- d. Le nombre d'accès sur les emprises ou voies publiques peut-être limité pour des raisons de sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations doit être privilégiée.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- e. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs emprises ou voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- f. Les accès doivent :
- Présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
 - Être adaptés à l'opération future ;
 - Être aménagés en fonction de l'importance du trafic des voies sur lesquelles ils débouchent, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale ; leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

ARTICLE 9 | Desserte par les réseaux

Article 9.1 – Eau potable

- a. Toute construction ou installation nouvelle, ou changement de destination qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article 9.2 – Assainissement des eaux usées

Pour les unités foncières desservies par le réseau d'assainissement collectif

- a. Toute construction ou installation alimentée en eau doit :
- Être équipée d'un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales jusqu'en limite de propriété ;
 - Et être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe, conformément au règlement en vigueur et aux préconisations du gestionnaire du réseau.
- b. Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- c. L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire dans le réseau public d'eaux pluviales ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration sur l'unité foncière.

Pour les unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement collectif

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- d. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif sous réserve de respecter les préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et les dispositions liées à une protection de captage d'eau potable.
- e. Dans le cas où l'installation ou la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans la partie de l'unité foncière classée en zone U, elle peut être réalisée sur l'autre partie de l'unité foncière classée en zone A ou N à condition que si cette portion ne soit pas couverte par une « zone humide », une « aire de fonctionnalité des zones humides » ou un « cours d'eau, berges et ripisylves » identifiés sur le règlement graphique.

Dispositions communes

- f. Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes

Article 9.3 – Eaux pluviales

- a. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- b. En priorité, doivent être privilégiés à la fois :
 - Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
 - L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements suivants doivent être réalisés, tels que :
 - ↳ Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - ↳ Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - ↳ La sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...
- c. Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.
- d. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- e. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- f. Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.
- g. Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

Article 9.4 – Électricité et réseaux de télécommunication

- a. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.
- b. Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- c. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Article 9.5 – Réseaux de chaleur

- a. Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une unité foncière, les constructions neuves (et les projets de réhabilitation avec changement d'installation de chauffage) doivent y être raccordées.

Article 9.6 – Déchets

Stockages des bacs

Non réglementé

Compost collectif des déchets alimentaires

Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Règlement des zones N

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Préambule

Ce préambule n'a pas de valeur réglementaire et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a seulement pour objet de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par une approche synthétique

Les zones naturelles (N) se déclinent en plusieurs sous-zones :

Nc Zones naturelles « courantes » ou « communes »

Np Zones naturelles « protégées » dans lesquelles une protection stricte est requise pour des raisons écologiques

Nenr Zones naturelles dont l'état, la localisation et la configuration des lieux permet d'admettre l'installation de Parcs solaires → **voir OAP énergie**

Pour rappel :

- Les OAP sectorielles et thématiques complètent le règlement de la zone, en pouvant être plus restrictives mais pas plus permissives.
- Les Dispositions Générales et Particulières priment sur les dispositions propres à cette zone définies ci-après.
- Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposent au PLUi.

Un nouveau cadre réglementaire pour les installations photovoltaïques au sol

Le règlement du PLUi définit un zonage spécifique « Nenr » pour l'implantation de projets photovoltaïques (hors agrivoltaïsme). Au stade de l'approbation du PLUi, 3 zones « Nenr » ont été délimitées :

- 2 sur la commune de Beaumont-de-Lomagne ;
- 1 sur la commune de Sérignac.

À l'avenir et conformément à la Loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER) du 10 mars 2023, d'autres zones Nenr pourraient être ajoutées, via une procédure d'évolution du PLUi, à condition d'être incultes ou inexploités depuis plus de 10 ans à compter de la promulgation cette loi et de correspondre :

- Soit à des parcelles visées par le Document-cadre approuvé par arrêté du Préfet du Tarn-et-Garonne ;
- Soit à un des 14 types de terrains prévus par l'article R111-58 du code de l'urbanisme.

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 | Destinations et sous-destinations

- a. Sont précisées dans le tableau suivant les sous-destinations des constructions nouvelles et des installations nouvelles qui sont autorisées ✓, admises sous conditions ✓* ou interdites ✗.

Lorsqu'elles sont admises sous conditions, ces dernières sont définies ci-après.

	Nc	Np	Nenr
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✓	✗	✗
Habitation			
Logement	✗	✗	✗
Hébergement	✗	✗	✗
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗
Restauration	✗	✗	✗
Commerce de gros	✗	✗	✗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗
Hôtels	✗	✗	✗
Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des adm. publiques et assimilés	✗	✗	✗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	✗	✓*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
Équipements sportifs	✗	✗	✗
Lieux de culte	✗	✗	✗
Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	✗	✗	✗
Entrepôt	✗	✗	✗
Bureau	✗	✗	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗

Conditions

- b. **Dans les zones Nc**, les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises à condition :
- Que leur localisation soit justifiée par leur fonctionnement ;

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- Et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - Et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c. **Dans les zones Nenr**, les constructions de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'un parc photovoltaïque.

ARTICLE 2 | Usages et affectations des sols interdits

- a. Tout usage ou affectation des sols non autorisés sont interdits.
- b. Sont précisés, de manière non exhaustive, dans le tableau suivant les usages et affectations des sols admis sous conditions ✓* ou interdits ⊘. Lorsqu'ils sont admis, les conditions sont définies ci-après.

	Nc	Np	Nenr
Parcs éoliens	⊘	⊘	⊘
Parcs solaires	⊘	⊘	✓*
Agrivoltaïsme	✓*	⊘	⊘
Photovoltaïque domestique au sol	✓*	⊘	⊘
Aires de gardiennage et d'hivernage de caravanes, camping-cars...	⊘	⊘	⊘
Dépôts et stockages en plein air	⊘	⊘	⊘
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	⊘	⊘	⊘

Conditions :

- c. **En Nc seulement**, l'agrivoltaïsme est admis à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Energie ».
- d. **En Nc seulement**, les panneaux photovoltaïques installés au sol sont admis à condition :
- Qu'ils soient dédiés à l'autoconsommation ;
 - Et qu'ils ne couvrent pas plus de 5% des espaces verts du terrain ;
 - Et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- e. **En Nenr seulement**, les parcs solaires sont admis à condition de :
- Adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante, en respectant les structures paysagères et en évitant les travaux de terrassement ;
 - Privilégier l'implantation des panneaux selon une pente et une orientation unique ;
 - Adapter la hauteur des panneaux à la trame végétale existante ;
 - Travailler la qualité architecturale et l'intégration paysagère des dépendances et des équipements associés ;
 - Anticiper la réversibilité de l'installation et l'adaptation aux usages (itinéraires techniques agricoles, accès et cheminements, loisirs...).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 3 | Evolutions des constructions existantes

Cet article ne précise que les règles spécifiques aux destinations et sous-destinations qui sont interdites pour les constructions neuves (cf. article 1) mais qui sont admises dans le cadre de travaux sur une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi (extension, changement de destination...). Cela signifie que, lorsqu'une construction neuve est autorisée (ou admise sous condition) pour une destination ou sous-destination, son évolution est également autorisée (ou admises dans les mêmes conditions), sauf dispositions contraires précisées ci-après.

- a. L'extension d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi qui est liée à la sous-destination « logement » et qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole sont admises à condition :
 - Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Et que l'emprise au sol totale de l'extension réalisée après la date d'approbation du PLUi soit inférieure ou égale à :
 - 30 % de l'emprise au sol totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, lorsque cette emprise au sol totale existante est supérieure à 100 m² ;
 - 50 % de l'emprise au sol totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, lorsque cette emprise au sol totale existante est inférieure à 100 m².
- b. Les constructions d'annexes d'une construction légale existante à la date d'approbation du PLUi qui est liée à la sous-destination « logement » et qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole sont admises à condition :
 - Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Et qu'elles respectent les articles relatifs à l'emprise au sol (article 4.4) et l'implantation des constructions des unes par rapport aux autres (article 4.3).
- c. Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sur le règlement graphique peuvent faire l'objet dudit changement dans les conditions fixées par les Dispositions générales.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 | Volumétrie et implantation des constructions

Cet article ne s'applique :

- Ni aux clôtures ;
- Ni aux ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle(s) générale(s)

- Les extensions, dont les surélévations, et les annexes des habitations légales existantes à la date d'approbation du présent PLUi sont implantées à au moins 5 mètres des voies.

Cette disposition ne concerne pas les piscines dont les bassins sont implantés librement.

Règle(s) alternative(s)

- Si la construction existante est déjà implantée à l'alignement ou à une distance des voies inférieure à 5 mètres, son extension (et notamment sa surélévation) peut être implantée librement, notamment pour s'inscrire dans son prolongement.

Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle(s) générale(s)

- Les extensions, dont les surélévations, et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLUi sont implantées librement par rapport aux limites séparatives.

Règle(s) alternative(s)

- Si le terrain borde une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point de la construction projetée et cette limite de zone doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (h) de cette construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (ou au faitage en cas de mur pignon), sans être inférieure à 3 mètres, soit :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec } d \geq 3 \text{ mètres}$$

Dans ce cas et si la construction est implantée à une altitude (mesurée au sol) sensiblement plus haute que celle de cette limite, le minima de la distance (d) pourra être augmenté au-delà de 3 mètres, de façon à éviter que la construction surplombe le fonds voisin de manière trop importante.

Article 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dispositions concernant toutes constructions, hors annexes des habitations

- Les constructions (hors annexes des habitations) sont implantées librement les unes par rapport aux autres. Toutefois, il convient de privilégier un regroupement des constructions pour limiter le mitage de l'espace naturel.

Règles spécifiques pour les annexes des habitations

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

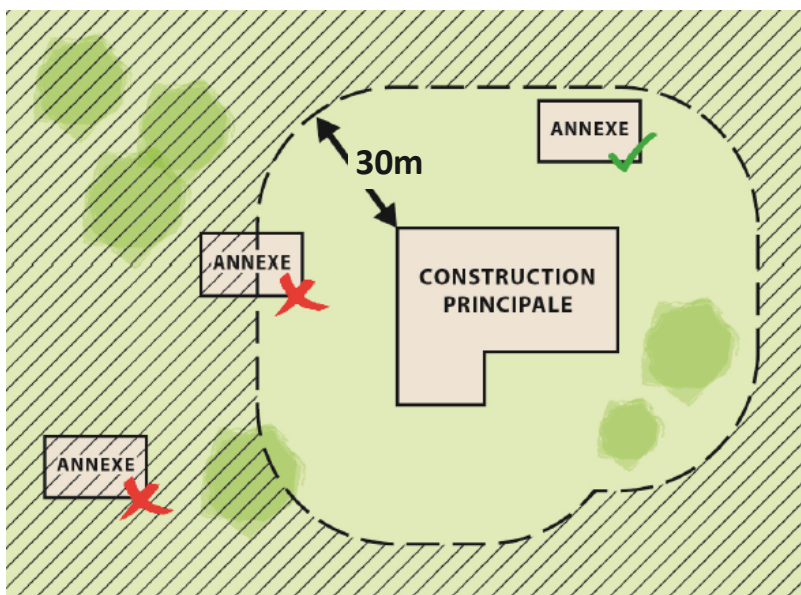
N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- b. Les annexes des habitations doivent être implantées, dans leur intégralité, à moins de 30 mètres de la construction principale.



Article 4.4 – Emprise au sol des constructions

- a. L'emprise au sol de chaque annexe d'une habitation doit être inférieure ou égale à 25 m².
- b. L'emprise au sol totale des annexes au sein d'une unité foncière doit être inférieure ou égale à 50 m².

Pour rappel, l'emprise au sol totale des annexes et des extensions des habitations est définie ci-avant, dans l'article 3 du règlement de la zone.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 4.5 – Hauteur des constructions

Règle(s) générale(s)

- a. La hauteur totale des extensions des habitations ne doit pas dépasser la hauteur totale de la construction existante.
- b. La hauteur totale des annexes des habitations ne doit pas dépasser 4 mètres.

Règle(s) alternative(s)

La hauteur totale des annexes des habitations peut dépasser 4 mètres si ces annexes sont adossées à une construction existante sur un fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante.

ARTICLE 5 | Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 5.1 – Aspect des constructions

- a. Peuvent être interdits ou admis sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou encore à la valorisation du patrimoine.

Autour des Monuments Historiques, c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres ou dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui sont annexés au présent PLUi, ces prescriptions peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- b. Par leur implantation, leur gabarit (hauteur, largeur, profondeur), le traitement des façades ou encore leurs coloris, les constructions à édifier doivent s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Article 5.2 – Clôtures

Règle(s) générale(s)

- c. Les nouvelles clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. Pour cela :
 - Elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
 - Et leur hauteur (depuis le sol) est limitée à 1,20 mètre ;
 - Et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures visées par l'article L372-1 du code de l'environnement, en particulier :

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- Aux habitations et aux sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières, qui peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation ;
- Aux clôtures nécessaires à une activité d'élevage ou posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Règle(s) alternative(s)

- d. Les clôtures édifiées à moins de 150 mètres des limites d'une habitation ou d'un siège de l'exploitation doivent respecter les exigences suivantes :
- La hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - Les clôtures maçonnées ne peuvent pas être laissées en parpaings de béton apparents ;
 - Les grillages souples et les panneaux grillagés sont admis à condition qu'ils soient installés sur un mur-bahut et/ou qu'ils soient doublés d'une haie composée d'essences mixtes ;
 - Les parties ajourées des clôtures (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie composée d'essences mixtes.

ARTICLE 6 | Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 – Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article non réglementé

Article 6.2 – Espaces libres et plantations

Article non réglementé

ARTICLE 7 | Stationnement

Article 7.1 – Stationnement voiture

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article 7.2 – Stationnement vélo

- a. Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Équipements et réseaux

ARTICLE 8 | Desserte par les voies publiques ou privées

Article 8.1 – Desserte par les voies

- a. Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une emprise publique ou une voie dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- b. La nature et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de l'emprise publique ou de la voie qui les dessert.
- c. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Article 8.2 – Accès aux voies

- d. Le nombre d'accès sur les emprises ou voies publiques peut-être limité pour des raisons de sécurité. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations doit être privilégiée.
- e. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs emprises ou voies publiques, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- f. Les accès doivent :
 - Présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
 - Être adaptés à l'opération future ;
 - Être aménagés en fonction de l'importance du trafic des voies sur lesquelles ils débouchent, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale ; leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 9 | Desserte par les réseaux

Article 9.1 – Eau potable

- a. Toute construction ou installation nouvelle, ou changement de destination qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Article 9.2 – Assainissement des eaux usées

Pour les unités foncières desservies par le réseau d'assainissement collectif

- b. Toute construction ou installation alimentée en eau doit :
- Être équipée d'un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales jusqu'en limite de propriété ;
 - Et être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe, conformément au règlement en vigueur et aux préconisations du gestionnaire du réseau.
- c. Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- d. L'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement collectif est interdite. Elle doit donc se faire dans le réseau public d'eaux pluviales ou, à défaut de réseau public d'eaux pluviales, par infiltration sur l'unité foncière.

Pour les unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement collectif

- e. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif sous réserve de respecter les préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et les dispositions liées à une protection de captage d'eau potable.
- f. Dans le cas où l'installation ou la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans la partie de l'unité foncière classée en zone U, elle peut être réalisée sur l'autre partie de l'unité foncière classée en zone A ou N à condition que si cette portion ne soit pas couverte par une « zone humide », une « aire de fonctionnalité des zones humides » ou un « cours d'eau, berges et ripisylves » identifiés sur le règlement graphique.

Dispositions communes

- g. Le rejet d'eaux usées, même après traitement, est interdit dans les réseaux pluviaux ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérennes

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Article 9.3 – Eaux pluviales

- h. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- i. En priorité, doivent être privilégiés à la fois :
 - Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
 - L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements suivants doivent être réalisés, tels que :
 - ↳ Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - ↳ Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - ↳ La sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...
- j. Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.
- k. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
- l. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- m. Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.
- n. Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

Article 9.4 – Électricité et réseaux de télécommunication

- o. En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

- p. Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l’emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.
- q. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures et doivent être accessibles depuis l’espace public.

Article 9.5 – Réseaux de chaleur

- r. Lorsqu’il existe un réseau de chaleur classé desservant une unité foncière, les constructions neuves (et les projets de réhabilitation avec changement d’installation de chauffage) doivent y être raccordées.

Article 9.6 – Déchets

Stockages des bacs

Non réglementé

Compost collectif des déchets alimentaires

Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Annexe 1 : Règlement des STECAL

Préambule

Il convient de préciser que les STECAL ne font pas obstacle à la réhabilitation des logements existants.

Le reste de ce préambule n'a pas de valeur réglementaire et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il a seulement pour objet de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par une approche synthétique.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) sont délimités dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N) afin d'autoriser, à titre exceptionnel, certaines constructions ou installations.

Chaque STECAL, codifié (selon la commune concernée) et numéroté, fait l'objet d'une fiche qui fixe notamment les « conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions » et « les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire », tel qu'exigé par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Ces conditions complètent le règlement des zones agricoles et naturelles. En cas d'incohérence ou d'absence de précision, c'est le règlement de la zone (agricole ou naturelle) qui prime.

SOMMAIRE DE L'ANNEXE 1 :

STECAL ASQ-1	142	STECAL CAS-4	151	STECAL MBC-1	161
STECAL AUT-1	143	STECAL CAS-5	152	STECAL MBC-2	162
STECAL BEL-1	144	STECAL ESC-1.....	153	STECAL MBC-3	163
STECAL BMT-1	145	STECAL GIM-1	154	STECAL MBC-4	164
STECAL BMT-2	146	STECAL GLA-1.....	155	STECAL MMN-1.....	165
STECAL BMT-3	147	STECAL GOA-1.....	156	STECAL MRG-1	166
STECAL CAS-1	148	STECAL GRA-1	157	STECAL SER-1	167
STECAL CAS-2	149	STECAL LAR-1	158	STECAL SER-2	168
STECAL CAS-3	150	STECAL LAR-2	159		
		STECAL LEC-1.....	160		

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL ASQ-1

Commune	Asques
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Permettre le développement de l'entreprise existante de conditionnement de productions arboricoles avec, éventuellement, l'installation de dispositifs de réfrigération.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 20 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL AUT-1

Commune Auterive

Typologie ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif Permettre l'agrandissement ou la création d'un bâtiment supplémentaire pour répondre aux besoins croissants de l'entreprise existante spécialisée dans la réparation et l'entretien de matériel agricole ainsi que dans les contrôles réglementaires d'appareils de levage.



ARTICLE I Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « commerce de gros ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 20 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL BEL-1

Commune Belbèze-en-Lomagne

Typologie ☐ Développement d'un site existant
☒ Aménagement d'un nouveau site

Objectif Développer et diversifier l'offre d'hébergement pour attirer une clientèle recherchant des expériences originales et proches de la nature par le développement d'hébergement touristique insolite (cabanes dans les arbres).



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « Autres hébergements touristiques ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives et à au moins 15 mètres des limites de la zone agricole.
- b. **Emprise au sol** | L'emprise au sol de chaque construction ne pourra pas dépasser 40 m². À l'échelle du STECAL, l'emprise au sol totale ne pourra pas dépasser 300 m².
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit. La mesure de la hauteur des constructions réalisées sous forme de cabanes dans les arbres ou de cabanes sur pilotis sera calculée par le différentiel d'altimétrie entre le niveau du seuil et l'égout du toit.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par cabane ou hébergement. Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies et emprises publiques, avec des matériaux drainants.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL BMT-1

Commune	Beaumont-de-Lomagne
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Développer le domaine d'Argoumbat (aujourd'hui lieu d'habitat participatif de 8 foyers) en un lieu d'accueil éco-touristique, en aménageant une zone de loisirs composée d'habitat insolite (cabanes, roulottes...), une aire de stationnement paysagère, un gîte de groupe et des bureaux partagés.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « Autres hébergements touristiques » et « Bureau ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies et à au moins 20 mètres de l'espace naturel et boisé situé au nord.
- b. **Emprise au sol** | À l'échelle du STECAL, l'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas dépasser 600 m², dont 60 m² maximum par habitat insolite.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions à l'égout du toit ne pourra pas dépasser 4 mètres pour les constructions d'habitat insolite et 7 mètres pour les autres constructions.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement végétalisé en matériaux drainant d'au moins 20 places, en dehors de voies et emprises publiques.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Les différents espaces composant ce STECAL doivent être accessibles par les services de secours et de lutte contre les incendies.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL BMT-2

Commune	Beaumont-de-Lomagne
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Permettre le développement d'une activité de contrôle technique et la réutilisation d'un bâtiment vacant afin de favoriser le développement d'activités artisanales ou industrielles, contribuant ainsi à dynamiser l'économie locale.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ». Toutefois, les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont admises pour permettre le développement de l'entreprise présente sur le site ou pour accueillir une autre activité dont l'implantation dans un espace urbain mixte n'est pas opportune (fonctionnement, nuisance...).

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies et des limites séparatives.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 20 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Les activités générant des nuisances sonores sont interdites.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL BMT-3

Commune	Beaumont-de-Lomagne
Typologie	☐ Développement d'un site existant ☒ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Créer un centre d'équithérapie.



Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies et des limites d'une zone urbaine.
- b. **Emprise au sol** | L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 200 m².
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions à l'égout du toit ne pourra pas dépasser 4 mètres.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement doit être géré en dehors des voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

STECAL CAS-1

Commune Castéra-Bouzet**Typologie**

- ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif

Développer le site occupé par un éditeur de journaux pour renforcer ses capacités de production.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies. Toutefois, l'implantation des extensions est libre.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 40 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL CAS-2

Commune Castéra-Bouzet**Typologie**

- ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif

Transformer le bâtiment communal de Castéra-Bouzet en maison de la chasse.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « autres équipements recevant du public » à condition d'être liées aux activités de chasse.

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 60 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement doit être géré en dehors des voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL CAS-3

Commune Castéra-Bouzet

Typologie ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif Permettre l'installation d'une entreprise pour valoriser ce bien vacant.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 40 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL CAS-4

Commune Castéra-Bouzet

Typologie ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif Accroître la capacité de traitement et de commercialisation des produits agricoles et améliorer l'efficacité logistique de l'entreprise présente sur le site.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 40 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL CAS-5

Commune Castéra-Bouzet

Typologie ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif Conforter la présence d'un artisan et lui permettre d'habiter sur site.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et de la sous-destination « Logement » dans la limite d'un seul logement à l'échelle du STECAL.

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. **Emprise au sol** | L'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas dépasser 20 % de la surface du STECAL.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL ESC-1

Commune Escazeaux

Typologie ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif Permettre l'agrandissement ou la création d'un bâtiment supplémentaire pour répondre aux besoins de l'entreprise spécialisée dans les travaux de couverture.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 40 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL GIM-1

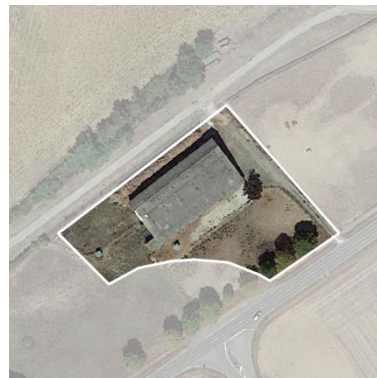
Commune Gimat

Typologie

- ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif

Permettre le changement de destination et aussi l'extension de cet ancien hangar agricole pour accueillir des activités artisanales, diversifier les sources de revenus et valoriser les infrastructures existantes.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies et à au moins 15 mètres de la D928. Le recul par rapport à la D928 doit rester arboré.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 40 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL. Les accès doivent être gérés depuis la rue Henri Fontagnere et non depuis la D928.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL GLA-1

Commune Glatens

Typologie ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif Permettre le développement d'une entreprise spécialisée dans la charpente, la couverture et la pose de menuiserie.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Non réglementée.
- b. **Emprise au sol** | L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du STECAL.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL GOA-1

Commune Goas**Typologie**

- ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif

Construire des cabanes sur pilotis destinées à la location touristique pour offrir aux visiteurs une expérience unique et immersive en pleine nature, tout en valorisant le château et en diversifiant l'offre d'hébergement touristique pour attirer une clientèle recherchant des séjours insolites et écologiques.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 20 mètres des limites avec des terres agricoles cultivées et en retrait de l'allée boisée du château.
- b. **Emprise au sol** | À l'échelle du STECAL, l'emprise au sol totale des constructions d'habitat insolite ne pourra pas dépasser 100 m².
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions mesurée entre le sol et l'égout du toit ne pourra pas dépasser 6,5 mètres. Entre le plancher et l'égout du toit, cette hauteur sera limitée à 4 mètres.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement voiture, avec un revêtement perméable, en dehors de voies et emprises publiques.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL GRA-1

Commune Gramont

Typologie

- ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif

Permettre le développement du Musée du Miel de Gramont en renforçant et améliorant les installations existantes pour offrir une expérience enrichie aux visiteurs, promouvoir la connaissance sur le miel et les abeilles, et stimuler le tourisme local et régional autour de cette thématique spécifique.



Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « salles d'art et de spectacles » et « autres équipements recevant du public » à condition qu'elles soient liées directement au Musée du Miel.

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 20 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement doit être géré en dehors des voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé

STECAL LAR-1

Commune	Larrazet
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Permettre le développement de ce commerce spécialisé dans la vente au détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux, en aménageant et en utilisant efficacement l'espace arrière du magasin, afin d'assurer la pérennité de l'entreprise.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles soient liées directement au commerce existant à la date d'approbation du PLUi.

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies et à au moins 10 mètres de la zone Np voisine.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 40 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors des voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL LAR-2

Commune	Larrazet
Typologie	☐ Développement d'un site existant ☒ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Permettre d'implantation d'une activité de prestations de services avec drone incluant la vente de prestations, la production de films, la réalisation de supports post-vol, des formations et autres services par drone, ainsi que la vente de produits associés, avec la construction de 3 bâtiments : un pour l'accueil, un pour la formation, et un bâtiment pour le stockage du matériel.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- Seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition qu'elles soient liées directement à une activité de prestation de services avec drone.

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 20 mètres de la D928.
- Emprise au sol** | L'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas dépasser 20 % de la surface totale du STECAL.
- Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- Accès et voirie** | Il est exigé la réalisation d'au moins 6 places de stationnement. Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies et emprises publiques, avec des matériaux drainants.
- Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL LEC-1

Commune	Le Causé
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Réaliser un atelier de conservation, un laboratoire et une boutique dédiés à la transformation de produits non issus de l'exploitation agricole du site.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies et à au moins 5 mètres des limites latérales.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 40 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors des voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL MBC-1

Commune	Maubec
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Compléter l'offre d'hébergement (déjà un gîte et une yourte) en construisant d'autres logements touristiques insolites.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Non réglementée.
- b. **Emprise au sol** | À l'échelle du STECAL, l'emprise au sol totale des nouvelles constructions à compter de la date d'approbation du PLUi ne pourra pas dépasser 240 m², dont 65 m² maximum par habitat insolite.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit. La mesure de la hauteur des constructions réalisées sous forme de cabanes dans les arbres ou de cabanes sur pilotis sera calculée par le différentiel d'altimétrie entre le niveau du seuil et l'égout du toit.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par cabane ou hébergement. Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies et emprises publiques, avec des matériaux drainants.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL MBC-2

Commune	Maubec
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Réaliser un aménagement comprenant une bâtisse existante avec la création prévue d'un gîte de groupe, d'une salle de réception et de locations touristiques de qualité type PRL (Parc Résidentiel de Loisirs).



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la sous-destination « Autres hébergements touristiques ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies et à au moins 15 mètres des limites avec les terres agricoles cultivées.
- b. **Emprise au sol** | L'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas dépasser 20 % de la surface totale du STECAL.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par cabane ou hébergement. Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies et emprises publiques, avec des matériaux drainants.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL MBC-3

Commune	Maubec
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Créer un musée dédié au matériel agricole, comprenant des hébergements touristiques et un espace de stationnement



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « Autres hébergements touristiques » et « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies et des limites séparatives.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 20 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par hébergement. Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies et emprises publiques, avec des matériaux drainants.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL MBC-4

Commune	Maubec
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Permettre le développement d'activités équestres autour notamment des activités de voltiges. Permettre les constructions nécessaires à cette activité (manège, box, stockage, etc.) ainsi que des constructions liées à l'accueil du public et aux hébergements touristiques

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « Exploitations agricoles », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Restaurants » et « Autres hébergements touristiques ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies et des limites séparatives.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 20 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par hébergement. Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies et emprises publiques, avec des matériaux drainants.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

STECAL MMN-1

Commune Maumusson

Typologie ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif Permettre la gestion et le développement du site de traitement et d'élimination des déchets non dangereux.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions et installations de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition qu'elles soient directement liées au traitement et à l'élimination des déchets non dangereux.

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Non réglementée
- b. **Emprise au sol** | Non réglementée (le site est déjà artificialisé)
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Non réglementé.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Non réglementé.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL MRG-1

Commune Marignac

Typologie ☒ Développement d'un site existant
☐ Aménagement d'un nouveau site

Objectif Permettre le développement de l'entreprise agroalimentaire existante.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies et à au moins 15 mètres de la D928. Le recul par rapport à la D928 doit être arboré.
- b. **Emprise au sol** | Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont admises à condition que l'emprise au sol totale que l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne soit pas augmentée de plus de 50 %.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, sauf s'il s'agit de réaliser une extension dans le gabarit d'une construction déjà plus haute.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Le stationnement et le stockage doivent être gérés en dehors de voies et emprises publiques et dans le périmètre du STECAL. L'accès doit être maintenu depuis la D18 et aucun accès ne pourra être créé sur la D928.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Non réglementé.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL SER-1

Commune	Sérignac
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Poursuivre le développement du camping existant.



ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « Autres hébergements touristiques » à condition qu'elles soient réalisées sous forme de camping.

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. **Emprise au sol** | L'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas dépasser 10 % de la surface du STECAL.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par hébergement. Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies et emprises publiques, avec des matériaux drainants.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Le site doit être sécurisé pour réduire le risque de feux de forêt (hydrants, accessibilité des pompiers...).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

STECAL SER-2

Commune	Sérignac
Typologie	☒ Développement d'un site existant ☐ Aménagement d'un nouveau site
Objectif	Poursuivre le développement du camping existant.



Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

ARTICLE 1 | Usage des sols et destination des constructions

- a. Seules sont autorisées les constructions des sous-destinations « Autres hébergements touristiques » à condition qu'elles soient réalisées sous forme de camping.

ARTICLE 2 | Hauteur, d'implantation et de densité des constructions

- a. **Implantation** | Les constructions sont implantées à au moins 5 mètres des voies.
- b. **Emprise au sol** | L'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas dépasser 10 % de la surface du STECAL.
- c. **Hauteur** | La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 3 | Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité

- a. **Accès et voirie** | Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par hébergement. Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies et emprises publiques, avec des matériaux drainants.
- b. **Eau, assainissement et électricité** | Les constructions requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'à un système d'assainissement.
- c. **Hygiène et sécurité** | Le site doit être sécurisé pour réduire le risque de feux de forêt (hydrants, accessibilité des pompiers...).

Annexe 2 : Lexique

Définitions des destinations et sous-destinations	172
Exploitation agricole ou forestière (destination)	172
Exploitation agricole (sous-destination).....	172
Exploitation forestière (sous-destination)	172
Habitation (destination)	172
Logement (sous-destination).....	172
Hébergement (sous-destination).....	173
Commerce et activité de service (destination).....	173
Artisanat et commerce de détail (sous-destination).....	173
Restauration (sous-destination)	173
Commerce de gros (sous-destination).....	174
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)	174
Hôtel (sous-destination)	174
Autres hébergements touristiques (sous-destination).....	174
Cinéma (sous-destination).....	174
Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)	175
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)	175
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)	175
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination).....	175
Salles d'art et de spectacles (sous-destination)	175
Équipements sportifs (sous-destination).....	175
Lieux de culte.....	176
Autres équipements recevant du public (sous-destination)	176
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (destination)	176
Industrie (sous-destination)	176
Entrepôt (sous-destination).....	176
Bureau (sous-destination)	176
Centre de congrès et d'exposition (sous-destination).....	176
Cuisine dédiée à la vente en ligne (sous-destination)	177

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Définitions des autres termes	177	Dispo Générales
A	177	
Accès.....	177	Ucb
Acrotère	177	
Affouillement	178	Up
Agrivoltaïsme	178	
Alignement	178	Uh
Annexe	178	
C.....	179	Ue
Chemin d'accès	179	
Clôture	179	Utl
Construction	179	
Construction légale.....	179	Ux
Construction nouvelle	179	
E.....	180	AU
Égout du toit	180	
Emprise au sol	181	A
Emprise publique.....	181	
Epannelage	181	N
Espace libre.....	181	
Exhaussement	181	STECAL
Extension (d'une construction)	182	
F.....	182	Lexique
Faîtage	182	
Fenêtre de toit.....	182	Emplac. Réservés
H	183	
Habitation légère de loisirs.....	183	
Hauteur.....	183	
I.....	184	
Installations techniques.....	184	
L.....	184	
Limites séparatives, latérales et arrières	184	
Local accessoire	185	
Local technique.....	185	
Lotissement	185	
Lucarnes.....	186	

M	186
Mur-bahut	186
O	187
Opération d'ensemble	187
P	187
Parc solaire	187
Photovoltaïque domestique au sol.....	187
Pleine terre	187
R.....	188
Retrait	188
Ruine.....	188
S.....	188
Saillie.....	188
Servitude de passage (ou droit de passage).....	188
Soleilhos	189
Surface de Plancher	189
T.....	190
Terrain naturel	190
U	190
Unité foncière	190
V	191
Voies	191

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Définitions des destinations et sous-destinations

Une même construction peut avoir plusieurs locaux principaux ayant des destinations et/ou sous-destinations différentes. Toutefois, pour des facilités d'usage, c'est le terme générique « construction » qui est utilisé ci-après (pour définir les destinations et sous-destinations) et dans le règlement des zones. Et, pour rappel, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal dont ils relèvent.

Exploitation agricole ou forestière (destination)

Exploitation agricole (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut notamment s'agir de constructions destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

S'ils sont nécessaires à une exploitation agricole, les logements constituent des locaux accessoires. A ce titre, ils doivent être rattachés à la sous-destination « exploitation agricole ».

Exploitation forestière (sous-destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière. Il peut notamment s'agir de constructions destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines.

Habitation (destination)

Logement (sous-destination)

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ». La sous-destination « Logement » recouvre notamment :

- Les maisons individuelles ;
- Les immeubles d'habitat collectifs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- Les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Hébergement (sous-destination)

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux...) ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs. Cette sous-destination recouvre notamment :

- Les maisons de retraite ;
- Les foyers de travailleurs ;
- Les résidences autonomie ;
- Les centres d'hébergement d'urgence ;
- Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)...

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

Commerce et activité de service (destination)

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

Constructions destinées :

- À des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont automobiles, deux-roues...) qui sont ou non fabriqués sur place ;
- Ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- Les commerces de détail (épicerie, supermarchés, hypermarchés...) ;
- Les « drives », c'est-à-dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure...).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers...) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « Industrie ».

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination « Commerce de gros ».

Restauration (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de repas, boissons ou collations, à consommer sur place ou à emporter, et qui sont ou non fabriqués sur place (exemple : restaurants, fast-foods, cafés, salons de thé...).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Commerce de gros (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de vente de biens (en partie au moins sur place), destinées essentiellement à des professionnels (artisans de la construction, industriels, commerçants de détail, collectivités...).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous-destination)

Constructions destinées à des activités de services dont le fonctionnement repose en grande partie sur 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. Il peut notamment s'agir de banques, assurances, associations, show-rooms, agences immobilières, mutuelles, salles de sport, bowlings, cabinets médicaux et maisons de santé...

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

Hôtel (sous-destination)

Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des 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. Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- Les hôtels ;
- Les appart-hôtels ;
- Les auberges de jeunesse...

En revanche, ne sont pas considérés comme « Hôtel » mais sont rattachés à la sous-destination « Logement » :

- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- Les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme ;
- Toutes autres résidences chez l'habitant.

Autres hébergements touristiques (sous-destination)

Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment dans les résidences de tourisme et les villages de vacances, dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma (sous-destination)

Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Équipement d'intérêt collectif et services publics (destination)

Constructions :

- Gérées par ou pour une personne publique (personne morale de droit public) ;
- Ou destinées à une personne privée qui exerce, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public (activité d'intérêt général ou d'utilité publique) et qui est habilitée par une personne publique compétente via un conventionnement, un agrément...

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement...) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Equipements d'intérêt collectifs et services publics ». Par exemple, les constructions destinées à la vente d'un service de pratique du football en salle doivent être rattachées à la destination et à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à assurer une mission de service public, pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Il peut s'agir notamment des constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Il peut s'agir notamment des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)

Constructions destinées :

- À des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ;
- Ou à des établissements voués à la petite enfance ;
- Ou à des équipements d'intérêts collectifs hospitaliers ;
- Ou à des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles (sous-destination)

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs permettant l'exercice d'une activité sportive. Il peut s'agir notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Les « club-houses » qui sont accessoires d’une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

Lieux de culte

Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements accueillant du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Il peut s’agir notamment des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage...

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (destination)

Industrie (sous-destination)

Constructions destinées :

- A l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- Et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- Et /ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels et notamment les activités artisanales affiliées à l’industrie telles que plombiers, couvreurs, ferronniers, ateliers de production (pâtisserie, traiteur...) et de réparation (travail du cuir, électroménager...), qui pour rappel sont exclues de la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt (sous-destination)

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Bureau (sous-destination)

Constructions destinées à l’accueil des activités :

- De services dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l’accueil d’une clientèle ;
- Ou de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Cuisine dédiée à la vente en ligne (sous-destination)

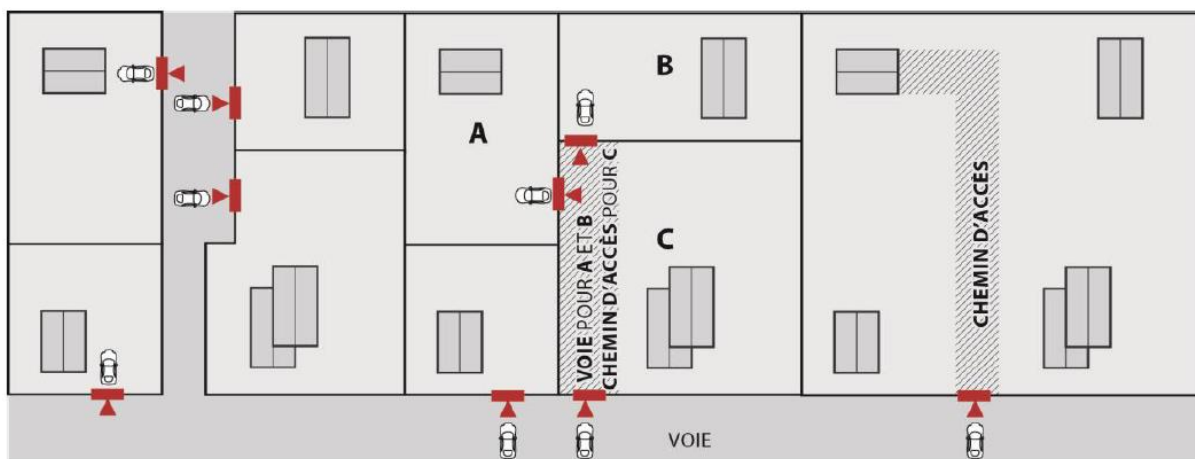
Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Définitions des autres termes

A

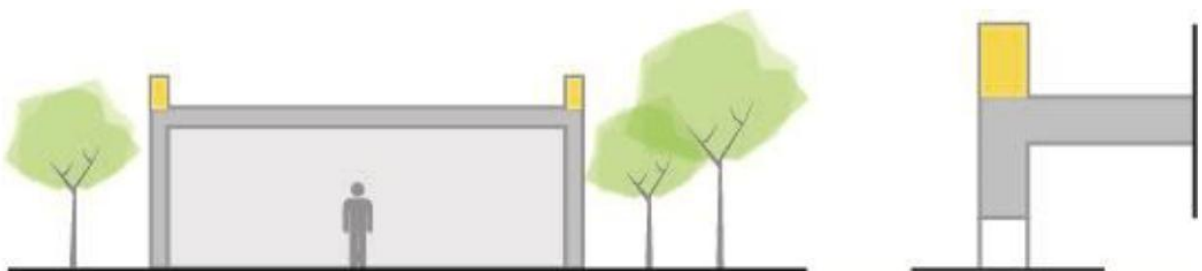
Accès

Section de la limite du terrain par laquelle les véhicules motorisés entrent et/ou sortent depuis une voie ou une emprise publique.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade, généralement constituée d'un muret, située en bordure des toitures terrasses ou à faible pente, permettant la réalisation des relevés d'étanchéité et constituant des rebords.



Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Affouillement

Extraction de terre, de type déblais, qui doit faire l'objet :

- D'un permis d'aménager si sa profondeur excède 2 mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares ;
- Ou d'une déclaration préalable si sa profondeur excède 2 mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Les affouillements de sols peuvent être soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement :

- Si sa superficie est supérieure ou égale à 1 000 m² ;
- Ou lorsque que la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes, et si sa profondeur excède 2 mètres.

Agrivoltaïsme

La définition d'une installation agrivoltaïque est celle déterminée par l'article 54 de la Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) de mars 2023 : « installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole ». Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :



Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Une installation ne pourra pas être considérée comme agrivoltaïque si elle :

- Porte une atteinte substantielle à l'un de ces services, ou une atteinte limitée à deux de ces services ;
- Ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- N'est pas réversible.

Alignement

Limite entre une voie ou une emprise publique et une unité foncière.

Annexe

Construction secondaire, qui présente des dimensions réduites et inférieures à celles de la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Une annexe n'est, par définition, pas accolée à la construction principale sans quoi elle serait considérée comme une extension.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

C

Chemin d'accès

Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du terrain depuis l'accès. Dans certains cas, un chemin d'accès situé sur un terrain peut constituer une voie pour le terrain voisin (cf. définition de « voie »).

Clôture

Une clôture sert à enclore un espace, entre plusieurs propriétés (clôtures sur les limites séparatives) ou entre une propriété et le domaine public (clôtures à l'alignement).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue puisque la clôture peut être édifée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, en cas de servitude de passage ou pour la mise en retrait du portail...

En revanche, ne constitue pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le propriétaire de chacune d'elles

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre également les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, abris de jardin, piscines...

La notion « d'espace utilisable par l'Homme » vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité, telles que les postes de transformation, les murs et clôtures...

Construction légale

Construction édifée :

- Avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- Ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
- Ou conformément au permis de construire accordé.

A défaut d'apporter cette preuve, la construction est réputée dépourvue d'existence légale.

Construction nouvelle

Une construction nouvelle correspond :

- Soit à une construction édifée sur un terrain nu à bâtir ou dans le prolongement d'une construction indépendante existant sur ce terrain ;
- Soit à une construction édifée à la suite de la démolition d'une construction existante ou à la suite d'une démolition partielle conservant, généralement pour des raisons patrimoniales, une ou plusieurs façades existantes (« façadisme »).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

E

Égout du toit

Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, qu'elle soit ou non matérialisée par une gouttière.



Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

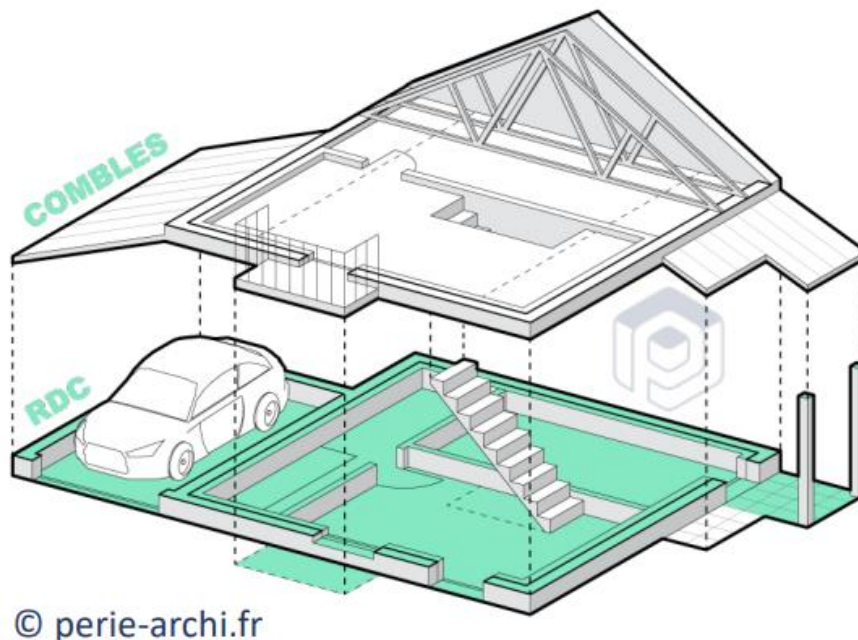
STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Emprise au sol

Surface résultante de la projection verticale du volume de la construction, tous les débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements...



Emprise publique

Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable...). Il peut notamment s'agir d'aires de stationnement ou de places.

La notion de « emprises publiques futures » fait référence aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique.

Epannelage

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Espace libre

Surface totale du terrain déduction faite de la surface totale des emprises au sol.

Exhaussement

Surélévation du sol, de type remblais, qui doit faire l'objet :

- D'un permis d'aménager si sa hauteur excède 2 mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares ;
- Ou une déclaration préalable si sa hauteur excède 2 mètres et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Extension (d'une construction)

Agrandissement d'une construction légale qui peut se traduire, par exemple, par une augmentation de l'emprise au sol (extension horizontale) et/ou par une surélévation (extension verticale).

Une extension doit :

- Être contiguë, c'est-à-dire attenante, à une construction existante sur le même terrain ;
- Présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ;
- Avoir une surface de plancher et/ou une emprise au sol dont les dimensions ne dépassent pas :
 - 100 % de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la construction existante ;
 - Ou, dans le cas d'une extension limitée, les seuils définis par le règlement de la zone concernée et qui sont significativement inférieurs à 100 % de la surface de plancher et/ou à l'emprise au sol de la construction existante.

Doivent donc être considérés comme des constructions nouvelles et non comme des extensions :

- L'agrandissement d'une construction qui n'est pas légale au sens du présent PLUi ;
- L'agrandissement d'une construction qui conduit à augmenter la surface de plancher et/ou l'emprise au sol initiale de plus de 100 % ;
- L'édification d'une construction non attenante à une construction existante...

F

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie.



Fenêtre de toit

Nom générique des ouvertures d'au moins 0,8m², à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures. Ainsi, on distingue les fenêtres qui prennent le nom de leur marque déposée comme Velux® et les lucarnes (cf. définition ci-après).

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

H

Habitation légère de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme).

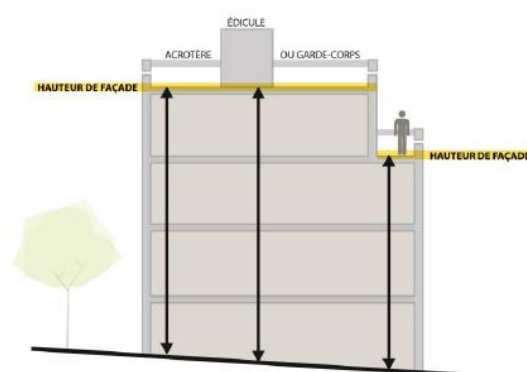
Hauteur

La hauteur d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale.

Hauteur de façade

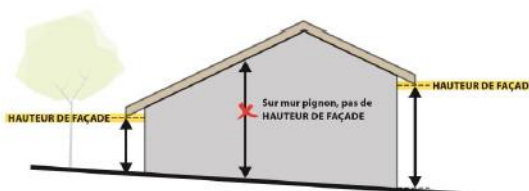
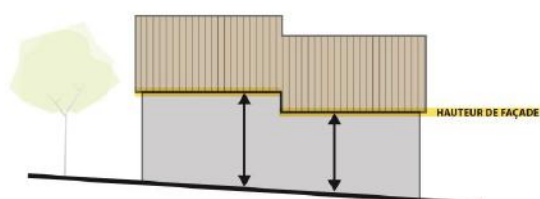
Pour les toitures plates :

- La hauteur de façade se mesure entre tout point du nu supérieur de toutes les dalles de couverture et le niveau du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb.



Pour les toitures en pente :

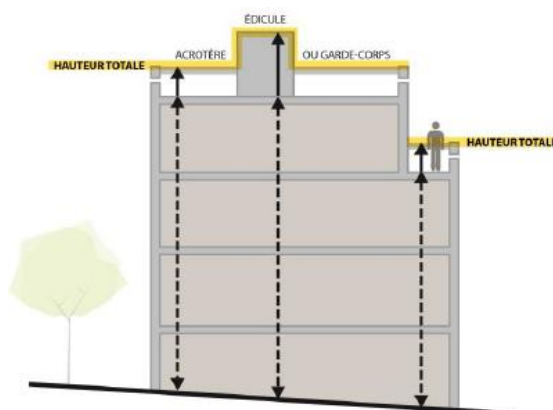
- La hauteur de façade se mesure entre tout point de chaque égout du toit et le niveau du terrain naturel avant travaux situé à son aplomb
- Sur les murs pignons, la hauteur de façade ne se mesure pas.



Hauteur totale

Pour les toitures plates :

- La hauteur totale correspond à la hauteur de façade additionnée à la hauteur mesurée entre le nu supérieur de la dernière dalle et le point le plus haut situé à son aplomb en prenant en compte tout élément architectural qui surmonte le toit.



Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

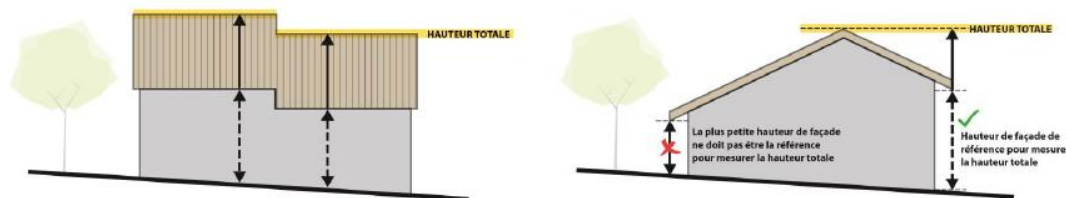
STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Pour les toitures en pente :

- La hauteur totale correspond à la hauteur de façade additionnée à la hauteur mesurée entre l'égout du toit et le faîtage.
- Sur les murs pignons, il faut se référer à la plus grande hauteur de façade pour mesurer la hauteur totale.



I

Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes, de cheminées, de caissons de fermeture des baies, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires...), d'appareils de ventilation, de boîtiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée...

L

Limites séparatives, latérales et arrières

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières et peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites arrière.

Limites latérales

Il s'agit des limites séparatives qui aboutissent à une même voie ou une même emprise publique.

Limites arrière

Les limites séparatives qui ne sont pas latérales constituent les limites arrière.

Cas particuliers

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques sont assimilées à des limites latérales. Dès lors, ces terrains peuvent ne pas avoir de limites arrières.
- Une limite séparative ne peut pas être à la fois qualifiée de limite latérale pour un terrain et de limite arrière pour un terrain mitoyen. Dès lors qu'une limite séparative, en tout ou en

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

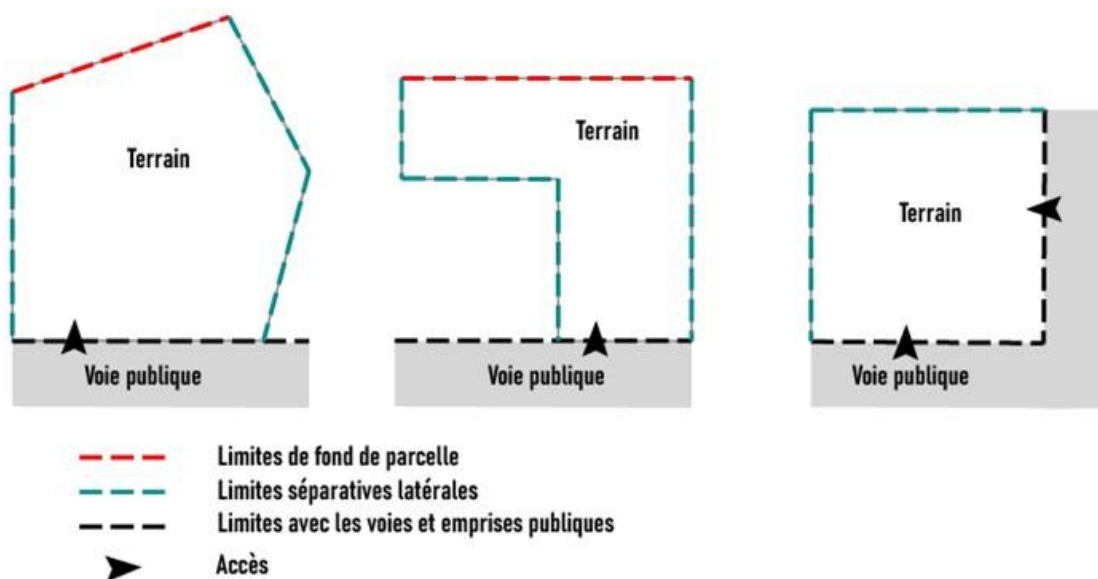
N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

partie, peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite arrière, c'est cette dernière qualification qui est retenue.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Un local accessoire est réputé avoir la même destination que le local principal auquel il est rattaché.

Il peut notamment s'agir des logements nécessaires aux exploitations agricoles.

Local technique

Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un secteur et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...).

Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des installations techniques...

En revanche, les abris à vélos et les locaux liés aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais doivent être considérés comme des constructions annexes.

Lotissement

Constitue un lotissement toute « division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Le nombre de lot créés n'est plus pris en compte pour caractériser la création d'un lotissement : le détachement d'un seul lot destiné à être bâti suffit désormais. Une division de terrains destinés à rester non bâtis, terrains agricoles ou jardins ne constitue pas un lotissement.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

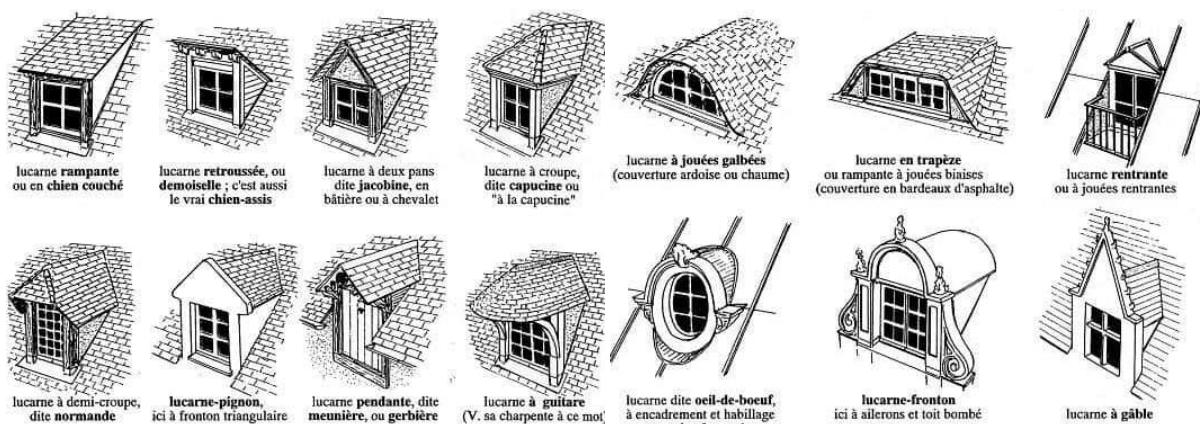
Emplac.
Réservés

La création d'un lotissement est soumise soit à permis d'aménager, soit à déclaration préalable. Un permis d'aménager est requis si le terrain est situé dans un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, en site classé (ou en instance de classement), ou encore si l'opération envisagée comprend la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs.

Lucarnes

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des autres fenêtres de toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

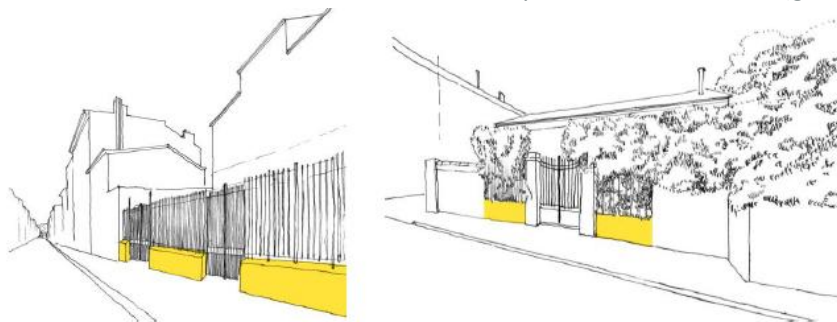
Il y a différentes variétés de lucarnes (lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage en zinc, lucarne rentrante...) suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.



M

Mur-bahut

Mur de faible hauteur surmonté d'une clôture pleine ou à clairevoüe (grille par exemple).



Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

O

Opération d'ensemble

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës d'un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts...), dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif, en vue de l'édification de plusieurs constructions.

P

Parc solaire

Espace de production d'électricité photovoltaïque à grande échelle, pouvant aller jusqu'à plusieurs hectares. L'électricité produite dans un parc solaire est réinjectée sur le réseau d'électricité public.



Photovoltaïque domestique au sol

A la différence d'un parc solaire, une installation de Photovoltaïque domestique au sol est composée d'un nombre très limité de panneaux qui, en outre, sont dédiés à l'autoconsommation.



Pleine terre

Un espace de pleine terre se caractérise par une continuité entre le sol et le sous-sol, sans obstacle à l'infiltration des eaux pluviales autres que les canalisations et réseaux souterrains (conduites d'eau...), c'est-à-dire exempts de constructions ou dalles en sous-sol.

Les espaces de pleine terre sont donc mesurés en déduisant notamment, de la surface totale du terrain :

- Les surfaces totales résultantes des projections verticales des volumes des constructions situées en sous-sol et en sur-sol, à l'exception des saillies ;
- Les surfaces occupées par des murs de clôture ;
- Les autres surfaces imperméables telles que les bassins de rétention à fond imperméable, les piscines, les aires de stationnement et voies bitumées...

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

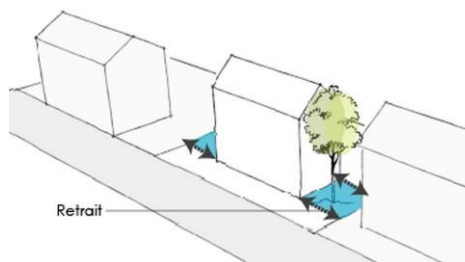
Lexique

Emplac.
Réservés

R

Retrait

Distance mesurée entre la construction et le point le plus proche d'une limite séparative. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies ne sont pas prises en compte dans le calcul du recul dès lors qu'elles représentent une profondeur de moins de 1,50 mètres.



Ruine

Construction ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- Sa toiture ;
- Tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes...) ;
- Un mur porteur.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » :

- Les constructions dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années ;
- Le patrimoine identifié par le présent PLUi ;
- Les constructions classées ou inscrits au titre des Monuments Historiques.

S

Saillie

Élément de la construction en débordement ponctuel de la façade et sans appui au sol. Il peut s'agir de balcons, d'auvents...

Servitude de passage (ou droit de passage)

Le propriétaire dont les fonds (les terrains) sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637).

La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Soleilhos

Dernier étage d'un immeuble d'habitation se présentant comme une galerie ouverte. Historiquement, les soleilhos servaient notamment au séchage du linge ou des peaux.



Surface de Plancher

La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme comme étant « égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

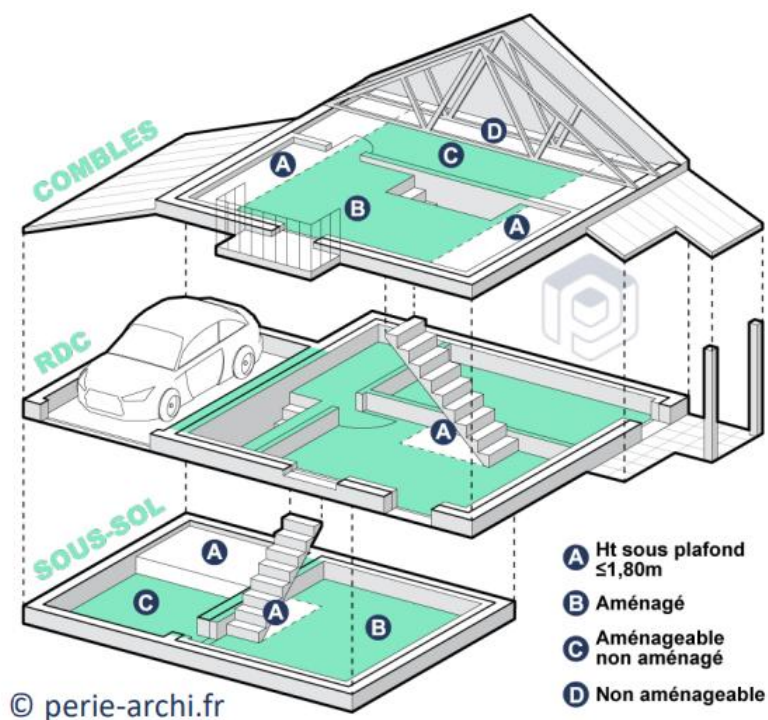
A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés



T

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux, affouillements ou exhaussements du sol.

U

Unité foncière

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette d'un permis de construire, constitué de plusieurs parcelles contiguës mais appartenant à des propriétaires distincts, doit néanmoins être considéré comme une seule et même unité foncière dès lors que le pétitionnaire dispose des droits (par une promesse de vente par exemple) sur chacune d'entre elles.

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

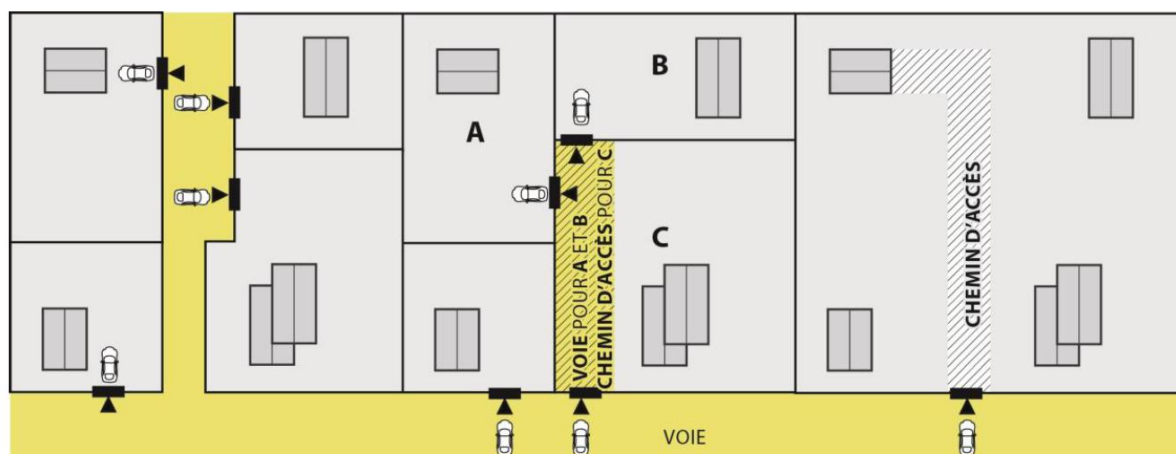
Lexique

Emplac.
Réservés

V

Voies

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières. La notion de « voies futures » fait référence aux voies à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « voies futures » est celle des emplacements réservés.



Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

Annexe 3 : Liste des emplacements réservés

CODE	OBJET	BENEFICIAIRE
Auterive		
AUT-01	Stationnement et équipements publics	Commune
Beaumont-de-Lomagne		
BMT-01	Elargissement voie pour sécurisation des modes actifs	Commune
BMT-02	Elargissement voie	Commune
BMT-03	Elargissement voie	Commune
BMT-04	Elargissement voie	Commune
BMT-05	Elargissement voie	Commune
BMT-06	Clarification emprise publique	Commune
BMT-07	Extension du cimetière	Commune
BMT-08	Elargissement voie	Commune
BMT-09	Elargissement voie	Commune
BMT-10	Cheminement piétons/cycles	Commune
BMT-11	Elargissement voie	Commune
BMT-12	Création de voirie	Commune
BMT-13	Cheminement piétons/cycles	Commune
BMT-14	Cheminement piétons/cycles	Commune
BMT-15	Elargissement voie pour sécurisation cheminement piétons	Commune
BMT-16	Cheminement piétons/cycles	Commune
BMT-17	Cheminement piétons/cycles	Commune
BMT-18	Équipement public ou renaturation, et cheminement doux	Commune
BMT-19	Cheminement piétons/cycles	Commune
BMT-20	Cheminement piétons/cycles	Commune
BMT-21	Cheminement piétons/cycles	Commune

Dispo
Générales

Ucb

Up

Uh

Ue

Utl

Ux

AU

A

N

STECAL

Lexique

Emplac.
Réservés

CODE	OBJET	BENEFICIAIRE	Dispo Générales
BMT-22	Cheminement piétons/cycles	Commune	Ucb
BMT-23	Clarification emprise publique	Commune	
BMT-24	Clarification emprise publique	Commune	Up
Escazeaux			Uh
ESC-01	Ecole et stationnement	Commune	
ESC-02	Connexion voirie	Commune	Ue
Gariès			
GAR-01	Extension du cimetière	Commune	Utl
Gensac			
GEN-01	Gestion des ordures ménagères et espace public	Commune	Ux
Goas			
GOA-01	Accès, espace public, stationnement	Commune	AU
Gramont			
GRA-01	Création gîte touristique	Commune	A
Lachapelle			
LAC-01	Stationnement	Commune	N
LAC-02	Extension du cimetière	Commune	
LAC-03	Sécurisation routière	Commune	STECAL
Larrazet			
LAR-01	Cheminement piétons/cycles	Commune	Lexique
LAR-02	Extension du cimetière	Commune	
LAR-03	Elargissement voie	Commune	Emplac. Réservés
LAR-04	Création STEP	Commune	
LAR-05	Aménagement point de vue	Commune	
LAR-06	Création de voirie	Commune	
Lavit			
LAV-01	Création de voirie	Commune	
LAV-02	Equipements public (ateliers services techniques)	CCLTG	
LAV-03	Cheminement piétons/cycles	Commune	

CODE	OBJET	BENEFICIAIRE	Dispo Générales
LAV-04	Mare / Parc	Commune	Ucb
LAV-05	Equipements public (sport et loisirs)	Commune	
LAV-06	Cheminement piétons/cycles	Commune	
Lomagne Tarn-et-Garonnaise (échelle intercommunale)			Up
LTG-01	Cheminement piétons/cycles	Conseil Départemental	
Sérignac			Uh
SER-01	Stationnement	Commune	
SER-02	Jardins familiaux et/ou stationnement	Commune	Ue
SER-03	Stationnement	Commune	
SER-04	Stationnement	Commune	Utl
SER-05	Cheminement piétons/cycles	Commune	
SER-06	Elargissement voie	Commune	Ux
SER-07	Création de voirie	Commune	
SER-08	Stationnement	Commune	AU
SER-09	Création de voirie	Commune	
SER-10	Stationnement	Commune	A
SER-11	Stationnement	Commune	
SER-12	Elargissement voie	Commune	N
SER-13	Cheminement piétons/cycles	Commune	
SER-14	Cheminement piétons/cycles	Commune	STECAL
Vigueron			
VIG-01	Giratoire	Conseil Départemental	Lexique
			Emplac. Réservés