

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE LHERM**



**P.L.U.**

**2<sup>ème</sup> modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

**Dossier approuvé**

**3- Règlement écrit**

Modification du  
P.L.U. :  
Approuvée le  
11.12.2024

Visa  
Date :  
Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
[contact@paysages-urba.fr](mailto:contact@paysages-urba.fr)

**3**



## SOMMAIRE

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>                                                      | <b>1</b>  |
| <b>ZONES UA.....</b>                                                                    | <b>6</b>  |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ....     | 7         |
| SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES.....            | 9         |
| ET PAYSAGERES .....                                                                     | 9         |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                  | 15        |
| <b>ZONES UB.....</b>                                                                    | <b>17</b> |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE<br>18    |           |
| SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES.....            | 21        |
| ET PAYSAGERES .....                                                                     | 21        |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                  | 28        |
| <b>ZONES UC.....</b>                                                                    | <b>30</b> |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE<br>..... | 31        |
| SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES .....           | 34        |
| ET PAYSAGERES .....                                                                     | 34        |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                  | 40        |
| <b>ZONES UE.....</b>                                                                    | <b>42</b> |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE<br>..... | 43        |
| SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ....            | 45        |
| ET PAYSAGERES .....                                                                     | 45        |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                  | 46        |
| <b>ZONES UY.....</b>                                                                    | <b>48</b> |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE<br>49    |           |
| SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES .....           | 52        |
| ET PAYSAGERES .....                                                                     | 52        |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                  | 57        |
| <b>ZONES UY2.....</b>                                                                   | <b>59</b> |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE          | 60        |
| SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES.....            | 63        |
| ET PAYSAGERES .....                                                                     | 63        |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                  | 66        |

|                                                                                               |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ZONES AU.....</b>                                                                          | <b>68</b>  |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.               | 69         |
| SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES .....                 | 72         |
| ET PAYSAGERES .....                                                                           | 72         |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                        | 77         |
| <b>ZONES AUY .....</b>                                                                        | <b>79</b>  |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.               | 80         |
| SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES .....                 | 83         |
| ET PAYSAGERES .....                                                                           | 83         |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                        | 88         |
| <b>ZONES A.....</b>                                                                           | <b>90</b>  |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ..             | 91         |
| SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES.....                  | 95         |
| ET PAYSAGERES .....                                                                           | 95         |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                        | 99         |
| <b>ZONES N.....</b>                                                                           | <b>100</b> |
| SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE                | 101        |
| SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES .....                 | 103        |
| ET PAYSAGERES .....                                                                           | 103        |
| SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....                                                        | 106        |
| <b>ANNEXES.....</b>                                                                           | <b>107</b> |
| <b>LEXIQUE .....</b>                                                                          | <b>108</b> |
| <b>NUANCIER SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE HAUTE GARONNE .....</b> | <b>112</b> |
| <b>PALETTE DE VEGETAUX .....</b>                                                              | <b>115</b> |



## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Lherm. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Les périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

### Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise en date du 15 novembre 2007.

#### Edification des clôtures

Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures conformément à la délibération du Conseil Municipal.

#### Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

#### Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 4. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 5. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER :**

Le règlement graphique identifie les éléments de paysage bâtis et/ou végétaux et sites et secteurs à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

#### **Pour les éléments de paysage au titre de l'article L151-23 :**

Le document graphique du PLU identifie des éléments du paysage participant aux continuités écologiques communales. Cette identification vise à protéger et mettre en valeur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Elle se décline à travers trois types de prescriptions :

- Des ensembles boisés à préserver,
- Des haies ou alignements d'arbres à préserver,
- Des arbres remarquables à préserver.

L'ensemble de ces éléments bénéficie des dispositions offertes par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les travaux d'entretien sont autorisés.

Toute intervention (coupe et abattages) sur les éléments de paysage identifiés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

De façon dérogatoire et sous réserve d'être dûment justifiée, une destruction ponctuelle peut être autorisée :

- au regard de l'état sanitaire des éléments identifiés,
- pour des critères de sécurité des biens et des personnes,
- dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.

Toute construction devra être implantée à une distance de 5m minimum du tronc de l'élément identifié au titre de l'article L151-23 du CU.

Les modalités d'application spécifiques à chaque type de prescription s'appliquent :

- Ensembles boisés :

Toutes les nouvelles constructions sont interdites au sein des espaces identifiés à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les aménagements paysagers, de circulations douces et d'accès sont autorisés.

Tout arbre supprimé doit être compensé, par la plantation de 5 arbres à grand développement, sauf contraintes techniques liées au PPR.

- Alignements d'arbres et haies

L'arrachage de haie ou l'abattage d'alignements d'arbres doit être compensé, sur la même unité foncière, par un linéaire au moins équivalent à deux fois le linéaire détruit, et à terme, en qualité.

- Arbres remarquables

Tout arbre supprimé doit être compensé, par la plantation de 5 arbres à grand développement, sauf contraintes techniques liées au PPR.

Pour chaque élément, les exhaussements de plus de 20cm au-dessus de la base du tronc sont interdits.

## **ARTICLE 6 : RISQUE INONDATION**

Dans les secteurs concernés par un risque inondation connu (cf. report de la carte informative des zones inondables sur le plan de zonage), il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire la création de nouveaux campings,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m<sup>2</sup>) qui ont une forme carrée,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau de refuge adapté). En l'absence de côte PHEC, le premier plancher sera situé à +2,50m au-dessus du terrain naturel.
- En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau de refuge adapté). En l'absence de côte PHEC, le premier plancher sera situé à + 1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

#### **ARTICLE 7 : PPR « Sécheresse »**

Dans les secteurs concernés par le risque mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU.

#### **ARTICLE 8 : Rez-de-chaussée artisanaux et commerciaux à préserver au titre de l'article L 151-16 du CU**

Dans les secteurs repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du CU, les dispositions suivantes s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions.

Le changement de destination des rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat est interdite.

## **ZONES UA**

### **ZONES UA**

*La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UA correspond au centre ancien du village.*

## ZONES UA

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | X                 |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | X                 |                                                                                                                                  |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        |                   |                                                                                                                                  |
| <i>Commerce et de activité service</i>                        | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    |                   | Constructions à destination artisanale autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   | X                 |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i>                                                |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                                                                                                  |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                        |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Équipements sportifs</i>                                                               |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                              |                   |                                                                                                                                  |

## ZONES UA

|                                                              |                                          |          |  |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------|--|
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                         | <b>X</b> |  |
|                                                              | <b>Entrepôt</b>                          | <b>X</b> |  |
|                                                              | <b>Bureau</b>                            |          |  |
|                                                              | <b>Centre de congrès et d'exposition</b> |          |  |

| <b>Usages des sols</b>                                                                                                              | <b>Interdites</b> | <b>Autorisées sous conditions particulières</b>                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b> | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</b>          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les caravanes isolées / résidences démontables</b>                                                                               |                   | Le stationnement des caravanes est autorisé s'il est lié à une résidence principale                                                                                             |
| <b>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</b>                                                          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Les affouillements et exhaussement des sols</b>                                                                                  |                   | Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone |

## ZONES UA

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(Cf. lexique en annexe)

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- soit 7 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble voisin le plus élevé sans pouvoir dépasser 9 mètres,
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement,
- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul.

##### **1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies suivantes :

- Avenue de Toulouse,
- Avenue des Pyrénées,
- Place de l'Eglise,
- Avenue de Gascogne.

Néanmoins, quand la construction limitrophe ou implantée sur une parcelle contiguë est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite

d'implantation.

## ZONES UA

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en recul de l'alignement d'une distance au moins égale à 3 mètres des limites d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus.

Il n'est pas fixé de marge de recul pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

### 1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives aboutissant sur les voies suivantes :

- Avenue de Toulouse,
- Avenue des Pyrénées,
- Place de l'église,
- Avenue de Gascogne.

Dans une profondeur de 15 mètres mesurée à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres mesurée à compter de l'alignement de ces voies, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront être implantées dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives, les piscines (bord intérieur du bassin) avec un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative.

Limites séparatives aboutissant sur d'autres voies et emprises publiques. les constructions devront être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront être implantées dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives :

- les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres,
- les piscines (bord intérieur) avec un recul minimum de 2 mètres de la limite séparative,

## ZONES UA

- l'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Les constructions à destination d'habitation implantées sur une même unité foncière doivent être écartées d'une distance minimum de 4 mètres.

## ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *PRINCIPE GENERAL*

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

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Les éléments techniques (boîtiers, coffrets, armoires, antennes, bloc climatisation,...) seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

### LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

### 2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

#### *FAÇADES*

Sont interdits: l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...), l'imitation de matériaux (fausses briques, ...), les bardages métalliques.

La couleur des façades doit s'inspirer du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux ou similaire, légèrement ocré dans la masse. L'enduit sera gratté, taloché ou lissé à la truelle, mais en aucun cas projeté ou appliqué au rouleau.

## **COUVERTURES**

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilés dans la forme et l'aspect et devront s'inspirer des tons définis dans le nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne (cf annexe du règlement et disponible en mairie).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas et annexes.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

## **2.2 CLOTURES**

Dispositions générales

Pour l'ensemble des clôtures, sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, et plastique ondulé.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être des deux côtés de la clôture.

Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

Les doubléments de clôtures réalisées en toiles plastifiées, cannisses plastifiée ou lamelle plastifiées sont interdits.

Les clôtures devront être traitées, sur les deux côtés, avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

### **Clôtures implantées le long des voies suivantes :**

- **Avenue de Toulouse,**
- **Avenue des Pyrénées,**
- **Place de l'église,**
- **Avenue de Gascogne.**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un mur dont la hauteur ne peut être inférieure à 1 mètre,
- soit d'un mur plein.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 mètres.

### **Clôtures implantées le long des autres voies et emprises publiques :**

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètres.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 mètres.

**Clôtures implantées en limite séparative**

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

**Clôtures en limite avec la zone agricole**

La clôture doit être perméable au passage de la petite faune.

**2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale. Ils seront non visibles depuis l'espace public, à l'exception des capteurs photovoltaïques ou de type solaire thermique installés en toiture.

Les groupes extérieurs des systèmes thermiques (climatisation, pompes à chaleurs, système thermodynamique,...) devront être masqués par des dispositifs à clairevoie.

## **ZONES UA**

### **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

La superficie du terrain d'assiette du projet doit être aménagée avec un minimum de 20 % d'espaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

#### **3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU sont soumis à l'article 5 des dispositions générales.

### **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivant :

- reconstruction de bâtiments après sinistre
- changement de destination ou d'affectation
- aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place de stationnement par logement.
- Dans les opérations présentant plus d'un logement, il sera prévu en plus des parkings communs correspondant à une demi-place par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente.
- Pour les restaurants/hôtels : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.

## **ZONES UA**

### **SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1.1 ACCES**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

##### **1.2 VOIES NOUVELLES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique).

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

## **ZONES UA**

### **2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et/ou d'infiltration dimensionné pour la pluie d'occurrence 20 ans et un débit de fuite maximal à la parcelle de 10 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les films plastiques et assimilés en fond de noues sont interdits.

### **2.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront réalisés en souterrain.

### **2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## **ZONES UB**

### **ZONES UB**

*La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone **UB** correspond à l'urbanisation dense située dans le prolongement du bourg ancien.*

## ZONES UB

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                    | <b>Exploitation agricole</b>                                                              | X                 |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Exploitation forestière</b>                                                            | X                 |                                                                                                                                  |
| <b>Habitation</b>                                             | <b>Logement</b>                                                                           |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Hébergement</b>                                                                        |                   |                                                                                                                                  |
| <b>Commerce et de activité service</b>                        | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                                                    |                   | Constructions à destination artisanale autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                                               | <b>Restauration</b>                                                                       |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Commerce de gros</b>                                                                   | X                 |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</b>                          |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                                                |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Cinéma</b>                                                                             |                   |                                                                                                                                  |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Salle d'art et de spectacle</b>                                                        |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Équipements sportifs</b>                                                               |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              |                   |                                                                                                                                  |

## ZONES UB

|                                                              |                                          |          |                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                         |          | Constructions à destination industrielle autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                                              | <b>Entrepôt</b>                          | <b>X</b> |                                                                                                                                    |
|                                                              | <b>Bureau</b>                            |          |                                                                                                                                    |
|                                                              | <b>Centre de congrès et d'exposition</b> |          |                                                                                                                                    |

| <b>Usages des sols</b>                                                                                                              | <b>Interdites</b> | <b>Autorisées sous conditions particulières</b>                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b> | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</b>          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les caravanes isolées / résidences démontables</b>                                                                               |                   | Le stationnement des caravanes est autorisé s'il est lié à une résidence principale                                                                                             |
| <b>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</b>                                                          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Les affouillements et exhaussement des sols</b>                                                                                  |                   | Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone |

En bordure du canal de Saint-Martory et des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 4 mètres comptés à partir du haut de la berge.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

a/ En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions ou annexes des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau,
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement d'activités existantes à savoir : locaux techniques, sanitaire,...

## **ZONES UB**

b/En zone d'aléa faible à moyen, sont interdits :

- toutes adaptations, modifications ou extensions de constructions, installations ou ouvrages existants qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue,
- toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa,
- toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination,
- toute reconstruction à l'identique de biens sinistrés par une inondation.

## ZONES UB

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Il est dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

(Cf. lexique en annexe)

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la superficie de la parcelle.

##### **1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(Cf. lexique en annexe)

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres,

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement,
- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul.

##### **1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation par rapport aux routes départementales (hors agglomération) :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise.

Implantation par rapport aux autres voies et emprise publiques:

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 3 mètres.

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurée à partir de la berge du canal.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus.

Il n'est pas fixé de marge de recul pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

**1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. L'implantation en limite est admise pour les constructions sans débord de toit et dont la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurée à compter du bord intérieur du bassin.

L'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas soumise à la règle de recul.

Implantation par rapport à la zone agricole et naturelle :

Les annexes devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

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

Les constructions à destination d'habitation implantées sur une même unité foncière doivent être écartées d'une distance minimale de 4 mètres.

## ZONES UB

### **ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### *PRINCIPE GENERAL*

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

Les éléments techniques (boîtiers, coffrets, armoires, antennes, bloc climatisation,...) seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

#### **LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

#### **2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

##### **FAÇADES**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

La couleur des façades doit s'inspirer du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

##### **COUVERTURES**

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et devront s'inspirer des tons définis dans le nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne (cf annexe du règlement et disponible en mairie)..

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas et annexes.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

#### **2.2 CLOTURES**

Dispositions générales

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, et plastique ondulé.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être des deux côtés de la clôture.

Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

Les doubléments de clôtures réalisées en toiles plastifiées, cannisses plastifiée ou lamelle plastifiées sont interdits.

Les clôtures devront être traitées, sur les deux côtés, avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

**Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques**

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur.

Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètres et les murs pleins ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètres.

**Clôtures implantées en limite séparative**

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

**Clôtures implantées en limite avec les zones A et N**

Pour l'ensemble de la zone, les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies vives. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...). La clôture doit être perméable au passage de la petite faune

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au document graphique du règlement, les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

**2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale. Ils seront non visibles depuis l'espace public, à l'exception des capteurs photovoltaïques ou de type solaire thermique installés en toiture.

Les groupes extérieurs des systèmes thermiques (climatisation, pompes à chaleurs, système thermodynamique,...) devront être masqués par des dispositifs à clairevoie.

### **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

##### **Espaces libres - plantations**

- Le permis de construire est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire, à raison d'au moins 20% de l'unité foncière.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être végétalisées ou réservées à des plantations à raison d'un arbre de haute-tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- L'accotement des voiries doit être planté d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU sont soumis à l'article 5 des dispositions générales.

**Aires de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

**ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

*Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions existantes et les changements de destination des constructions.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
  - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,) de plus de 5 lots : 1 place supplémentaire par lot sera exigée sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnements nécessaires au macro-lot ont déjà été réalisées dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente
- Pour les restaurants ou hôtels : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## **ZONES UB**

### **SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1.1 ACCES**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

##### **1.2 VOIES NOUVELLES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique).

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

##### **2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

## **ZONES UB**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et/ou d'infiltration dimensionné pour la pluie d'occurrence 20 ans et un débit de fuite maximal à la parcelle de 10 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les films plastiques et assimilés en fond de noues sont interdits.

### **2.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront réalisés en souterrain.

### **2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UC

### ZONES UC

*La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone **UC** correspond aux secteurs plus éloignés du centre ancien et non équipés pour une urbanisation dense.*

## ZONES UC

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                    | <b>Exploitation agricole</b>                                                              |                   | L'aménagement et les extensions des bâtiments agricoles sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                                               | <b>Exploitation forestière</b>                                                            | X                 |                                                                                                                                                     |
| <b>Habitation</b>                                             | <b>Logement</b>                                                                           |                   |                                                                                                                                                     |
|                                                               | <b>Hébergement</b>                                                                        |                   |                                                                                                                                                     |
| <b>Commerce et activité de service</b>                        | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                                                    |                   | Constructions à destination artisanale autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat                    |
|                                                               | <b>Restauration</b>                                                                       |                   |                                                                                                                                                     |
|                                                               | <b>Commerce de gros</b>                                                                   | X                 |                                                                                                                                                     |
|                                                               | <b>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</b>                          |                   |                                                                                                                                                     |
|                                                               | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                                                |                   |                                                                                                                                                     |
|                                                               | <b>Cinéma</b>                                                                             |                   |                                                                                                                                                     |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |                   |                                                                                                                                                     |
|                                                               | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |                   |                                                                                                                                                     |
|                                                               | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |                   |                                                                                                                                                     |
|                                                               | <b>Salle d'art et de spectacle</b>                                                        |                   |                                                                                                                                                     |
|                                                               | <b>Équipements sportifs</b>                                                               |                   |                                                                                                                                                     |

## ZONES UC

|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i> |          |                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                             |          | Constructions à destination industrielle autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                                              | <b>Entrepôt</b>                              | <b>X</b> |                                                                                                                                    |
|                                                              | <b>Bureau</b>                                |          |                                                                                                                                    |
|                                                              | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>     |          |                                                                                                                                    |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b> | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</b>          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les caravanes isolées / résidences démontables</b>                                                                               |                   | Le stationnement des caravanes est autorisé s'il est lié à une résidence principale                                                                                             |
| <b>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</b>                                                          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Les affouillements et exhaussement des sols</b>                                                                                  |                   | Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone |

En bordure du canal de Saint-Martory et des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 4 mètres comptés à partir du haut de la berge.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

a/ En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions ou annexes des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau,
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement d'activités existantes à savoir : locaux techniques, sanitaire,...

## ZONES UC

b/En zone d'aléa faible à moyen, sont interdits :

- toutes adaptations, modifications ou extensions de constructions, installations ou ouvrages existants qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue,
- toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa,
- toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination,
- toute reconstruction à l'identique de biens sinistrés par une inondation.

## ZONES UC

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

*Il est dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*(Cf. lexique en annexe)*

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 10% de la superficie de la parcelle.

##### **1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*(Cf. lexique en annexe)*

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise :

- pour les extensions des constructions à destination agricole, la hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.
- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.
- Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul.

##### **1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Implantation par rapport aux routes départementales (hors agglomération) :*

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise.

## ZONES UC

### Implantation par rapport aux autres voies :

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 3 mètres.

### Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurée à partir de la berge du canal.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus.

Il n'est pas fixé de marge de recul pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

### **1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. L'implantation en limite est admise pour les constructions sans débord de toit et dont la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Les piscines doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurée à compter du bord intérieur du bassin.

L'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas soumise à la règle de recul.

### Implantation par rapport à la zone agricole et naturelle :

Les annexes devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

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

Les constructions à destination d'habitation implantées sur une même unité foncière doivent être écartées d'une distance minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **PRINCIPE GENERAL**

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

Les éléments techniques (boîtiers, coffrets, armoires, antennes, bloc climatisation,...) seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

**LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

### **2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

#### **FAÇADES**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

La couleur des façades doit s'inspirer du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

#### **COUVERTURES**

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et devront s'inspirer des tons définis dans le nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne (cf annexe du règlement et disponible en mairie).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas, annexes et constructions agricoles.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

### **2.2 CLOTURES**

Dispositions générales

Pour l'ensemble des clôtures sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, et plastique ondulé.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être des deux côtés de la clôture.

Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

Les doubléments de clôtures réalisées en toiles plastifiées, cannisses plastifiée ou lamelle plastifiées sont interdits.

Les clôtures devront être traitées, sur les deux côtés, avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

**Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage.
- soit par un mur surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et emprises publiques auront une hauteur maximale de 1,80 mètres et les murs pleins ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètres.

La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...) est interdit.

**Clôtures implantées en limite séparative**

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

**Clôtures implantées en limite avec les zones A et N**

Pour l'ensemble de la zone, les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies vives. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...). La clôture doit être perméable au passage de la petite faune.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au document graphique du règlement, les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

**2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale. Ils seront non visibles depuis l'espace public, à l'exception des capteurs photovoltaïques ou de type solaire thermique installés en toiture.

Les groupes extérieurs des systèmes thermiques (climatisation, pompes à chaleurs, système thermodynamique,...) devront être masqués par des dispositifs à clairevoie.

## **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, Ce dernier ne pourra être inférieur à 30%.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

### **3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

#### **Espaces libres - plantations**

Le permis de construire est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire, à raison d'au moins 20% de l'unité foncière.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être végétalisées ou réservées à des plantations à raison d'un arbre de haute-tige pour 50 m2 de terrain.

L'accotement des voiries doit être planté d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m2.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels.

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU sont soumis à l'article 5 des dispositions générales.

#### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

## **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

*Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions existantes et les changements de destination des constructions.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain

situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
  - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,) de plus de 5 lots : 1 place supplémentaire par lot sera exigée sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnements nécessaires au macro-lot ont déjà été réalisées dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente
- Pour les restaurants ou hôtels : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## ZONES UC

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1.1 ACCES**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

##### **1.2 VOIES NOUVELLES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique).

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

## **ZONES UC**

### **2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et/ou d'infiltration dimensionné pour la pluie d'occurrence 20 ans et un débit de fuite maximal à la parcelle de 10 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les films plastiques et assimilés en fond de noues sont interdits.

### **2.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront réalisés en souterrain.

### **2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## **ZONES UE**

### **ZONES UE**

*La zone UE correspond à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.*

## ZONES UE

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                                                       | <i>Sous-destinations</i>                                                           | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                                                | <i>Exploitation agricole</i>                                                       | X                 |                                                 |
|                                                                                           | <i>Exploitation forestière</i>                                                     | X                 |                                                 |
| <i>Habitation</i>                                                                         | <i>Logement</i>                                                                    | X                 |                                                 |
|                                                                                           | <i>Hébergement</i>                                                                 | X                 |                                                 |
| <i>Commerce et de service</i>                                                             | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                             | X                 |                                                 |
|                                                                                           | <i>Restauration</i>                                                                | X                 |                                                 |
|                                                                                           | <i>Commerce de gros</i>                                                            | X                 |                                                 |
|                                                                                           | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                   | X                 |                                                 |
|                                                                                           | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i>                                         | X                 |                                                 |
|                                                                                           | <i>Cinéma</i>                                                                      | X                 |                                                 |
| <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                                                                                    |                   |                                                 |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>                             | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                 |
|                                                                                           | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                 |                   |                                                 |
|                                                                                           | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                 |                   |                                                 |
|                                                                                           | <i>Équipements sportifs</i>                                                        |                   |                                                 |
|                                                                                           | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                       |                   |                                                 |

## ZONES UE

|                                                              |                                          |          |  |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------|--|
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                         | <b>X</b> |  |
|                                                              | <b>Entrepôt</b>                          | <b>X</b> |  |
|                                                              | <b>Bureau</b>                            | <b>X</b> |  |
|                                                              | <b>Centre de congrès et d'exposition</b> | <b>X</b> |  |

| <b>Usages des sols</b>                                                                                                              | <b>Interdites</b> | <b>Autorisées sous conditions particulières</b>                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b> | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</b>          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les caravanes isolées / résidences démontables</b>                                                                               |                   | Le stationnement des caravanes est autorisé s'il est lié à une résidence principale                                                                                             |
| <b>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</b>                                                          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Les affouillements et exhaussement des sols</b>                                                                                  |                   | Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone |

## ZONES UE

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **2.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale. Ils seront non visibles depuis l'espace public, à l'exception des capteurs photovoltaïques ou de type solaire thermique installés en toiture.

Les groupes extérieurs des systèmes thermiques (climatisation, pompes à chaleurs, système thermodynamique,...) devront être masqués par des dispositifs à clairevoie.

#### **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

## **ZONES UE**

### **SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1.1 ACCES**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

##### **1.2 VOIES NOUVELLES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique).

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

##### **2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

## **ZONES UE**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et/ou d'infiltration dimensionné pour la pluie d'occurrence 20 ans et un débit de fuite maximal à la parcelle de 10 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les films plastiques et assimilés en fond de noues sont interdits.

## **ZONES UY**

### **ZONES UY**

*La zone UY correspond à la zone urbaine à vocation d'activités artisanale et commerciale.*

## ZONES UY

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           |                   | Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à raison d'un seul logement par activité et à condition qu'elles :<br>- soient strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,<br>- n'excèdent pas 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- soient intégrées au bâtiment principal sauf impératif d'origine réglementaire |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Commerce et activité de service</i>                        | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                               | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i>                                                | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## ZONES UY

|                                                              |                                                                    |          |  |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------|--|
|                                                              | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> | <b>X</b> |  |
|                                                              | <b>Salle d'art et de spectacle</b>                                 | <b>X</b> |  |
|                                                              | <b>Équipements sportifs</b>                                        | <b>X</b> |  |
|                                                              | <b>Autres équipements recevant du public</b>                       | <b>X</b> |  |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                                                   |          |  |
|                                                              | <b>Entrepôt</b>                                                    |          |  |
|                                                              | <b>Bureau</b>                                                      |          |  |
|                                                              | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>                           | <b>X</b> |  |

| <b>Usages des sols</b>                                                                                                              | <b>Interdites</b> | <b>Autorisées sous conditions particulières</b>                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b> | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</b>          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les caravanes isolées / résidences démontables</b>                                                                               |                   | Le stationnement des caravanes est autorisé s'il est lié à une résidence principale                                                                                             |
| <b>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</b>                                                          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Les affouillements et exhaussement des sols</b>                                                                                  |                   | Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone |

En bordure du canal de Saint-Martory et des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 4 mètres comptés à partir du haut de la berge.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

a/ En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions ou annexes des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau,

## ZONES UY

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement d'activités existantes à savoir : locaux techniques, sanitaire,...

b/En zone d'aléa faible à moyen, sont interdits :

- toutes adaptations, modifications ou extensions de constructions, installations ou ouvrages existants qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue,
- toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa,
- toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination,
- toute reconstruction à l'identique de biens sinistrés par une inondation.

## ZONES UY

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Il est dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

(Cf. lexique en annexe)

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie de la parcelle.

##### **1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(Cf. lexique en annexe)

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 6 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 9 mètres pour les autres destinations.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour des raisons techniques,
- pour les éléments fonctionnels et superstructures nécessaires à l'activité.
- Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul.

##### **1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation par rapport aux routes départementales (hors agglomération) :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise.

Implantation par rapport aux autres voies :

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale

à 3 mètres.

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurée à partir de la berge du canal.

**1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**PRINCIPE GENERAL**

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

Les éléments techniques (boîtiers, coffrets, armoires, antennes, bloc climatisation,...) seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

**LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

**2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

**FAÇADES**

Sont interdits les imitations de matériaux ou l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités comme les façades principales, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

**COUVERTURES**

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture seront :

- en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect, et devront s'inspirer des tons définis dans le nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne (cf annexe du règlement et disponible en mairie).

- soit de type acier de teinte sombre.

Dans le cas d'extension ou de surélévations, le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment existant.

### **DIVERS**

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

### **2.2 CLOTURES**

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au document graphique du règlement, les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

### **2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

*La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale. Ils seront non visibles depuis l'espace public, à l'exception des capteurs photovoltaïques ou de type solaire thermique installés en toiture.*

*Les groupes extérieurs des systèmes thermiques (climatisation, pompes à chaleurs, système thermodynamique,...) devront être masqués par des dispositifs à clairevoie.*

## **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

### **3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou être remplacées par des essences identiques en cas de destruction.

#### **Espaces libres - plantations**

Les parties restantes en dehors des bâtiments, stationnements et stockage seront engazonnées et plantées.

#### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.

#### **Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants**

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

### **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

*Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions existantes et les changements de destination des constructions.*

#### **Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

#### **Commerces et activités de services**

##### **Artisanat**

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

##### **Commerces de détail**

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

##### **Etablissements hôteliers**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par poste de travail.

## ZONES UY

### Restauration

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.*

### **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

#### Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

### Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues à raison d'une place pour 5 salariés.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## ZONES UY

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1.1 ACCES**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

##### **1.2 VOIES NOUVELLES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent manœuvrer.

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

## **ZONES UY**

### **2.3 EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et après avis des services techniques compétents.

En l'absence de réseau collectif, le traitement et l'évacuation des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.

### **2.4 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et/ou d'infiltration dimensionné pour la pluie d'occurrence 20 ans et un débit de fuite maximal à la parcelle de 10 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les films plastiques et assimilés en fond de noues sont interdits.

### **2.5 COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'un abri réservé au stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé en conformité avec les prescriptions du gestionnaire de collecte des ordures ménagères.

### **2.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## **ZONES UY2**

### **ZONES UY2**

*La zone UY2 correspond à la zone urbaine accueillant l'aérodrome de Muret-Lherm.*

## ZONES UY2

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                    | <b>Exploitation agricole</b>                                                              | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                               | <b>Exploitation forestière</b>                                                            | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Habitation</b>                                             | <b>Logement</b>                                                                           |                   | Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à raison d'un seul logement par activité et à condition qu'elles :<br>- soient strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées<br>- n'excèdent pas 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
|                                                               | <b>Hébergement</b>                                                                        | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Commerce et activité de service</b>                        | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                                                    |                   | Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle sont autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de l'aérodrome et à l'activité aéronautique                                                                                    |
|                                                               | <b>Restauration</b>                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                               | <b>Commerce de gros</b>                                                                   |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                               | <b>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</b>                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                               | <b>Hébergement hôtelier et touristique</b>                                                |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                               | <b>Cinéma</b>                                                                             | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                               | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## ZONES UY2

|                                                              |                                                                    |          |                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> | <b>X</b> |                                                                                                                                                                         |
|                                                              | <b>Salle d'art et de spectacle</b>                                 | <b>X</b> |                                                                                                                                                                         |
|                                                              | <b>Équipements sportifs</b>                                        | <b>X</b> |                                                                                                                                                                         |
|                                                              | <b>Autres équipements recevant du public</b>                       |          |                                                                                                                                                                         |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                                                   | <b>X</b> |                                                                                                                                                                         |
|                                                              | <b>Entrepôt</b>                                                    |          | Les constructions à destination d'entrepôt et de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de l'aérodrome et à l'activité aéronautique |
|                                                              | <b>Bureau</b>                                                      |          |                                                                                                                                                                         |
|                                                              | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>                           | <b>X</b> |                                                                                                                                                                         |

| <b>Usages des sols</b>                                                                                                              | <b>Interdites</b> | <b>Autorisées sous conditions particulières</b>                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b> |                   |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</b>          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les caravanes isolées / résidences démontables</b>                                                                               |                   | Le stationnement des caravanes est autorisé s'il est lié à une résidence principale                                                                                             |
| <b>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</b>                                                          | <b>X</b>          |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Les affouillements et exhaussement des sols</b>                                                                                  |                   | Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone |

Dans la zone de bruit de l'aérodrome repérée au document graphique, les constructions nouvelles admises, aménagements, extensions mesurées de constructions existantes sont autorisées à condition qu'ils respectent la législation et la réglementation en vigueur relative à la construction autour des aérodromes.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

a/ En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

## ZONES UY2

- les extensions ou annexes des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau,
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement d'activités existantes à savoir : locaux techniques, sanitaire,...

b/En zone d'aléa faible à moyen, sont interdits :

- toutes adaptations, modifications ou extensions de constructions, installations ou ouvrages existants qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue,
- toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa,
- toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination,
- toute reconstruction à l'identique de biens sinistrés par une inondation.

## ZONES UY2

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction devra être implantée à une distance minimum de 6 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes édifiées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

##### **1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### ***PRINCIPE GENERAL***

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

**LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

##### **2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

###### ***FAÇADES***

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

## ZONES UY2

### 2.2 CLOTURES

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au document graphique du règlement, les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

### 2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

*La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale. Ils seront non visibles depuis l'espace public, à l'exception des capteurs photovoltaïques ou de type solaire thermique installés en toiture.*

*Les groupes extérieurs des systèmes thermiques (climatisation, pompes à chaleurs, système thermodynamique,...) devront être masqués par des dispositifs à clairevoie.*

## ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

### 3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations existantes devront être maintenues ou être remplacées par des essences identiques en cas de destruction.

## ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

*Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions existantes et les changements de destination des constructions.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

## ZONES UY2

### **Commerces et activités de services**

#### Artisanat

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

#### Commerces de détail

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

#### Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par poste de travail.

#### Restauration

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.*

### **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

#### Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## ZONES UY2

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **1.1 ACCES**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

##### **1.2 VOIES NOUVELLES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique).

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

## **ZONES UY2**

### **2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et/ou d'infiltration dimensionné pour la pluie d'occurrence 20 ans et un débit de fuite maximal à la parcelle de 10 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les films plastiques et assimilés en fond de noues sont interdits.

### **2.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES AU

### ZONES AU

Les zones AU délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble. Il est distingué :

- Une zone AU1 :
  - « Chemin de Vie Longue phase 1 » ouverte à l'urbanisation,
  - « Portail » ouverte à l'urbanisation.
  - « Chemin de Larrieu » dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2026.
- Une zone AU2 :
  - « Chemin de vie Longue phase 2 » dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2024,
  - « Route de Rieumes / Berat » dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2027.
- Une zone AU3 :
  - « Chemin de Vie Longue phase 3 » dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2027.
  - « Boudettes » dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2027.

## ZONES AU

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

*Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées :*

- *qu'à condition que la zone à urbaniser concernée fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble éventuellement réalisée en plusieurs tranches,*
- *et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.*

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | X                 |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | X                 |                                                                                                                                  |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        |                   |                                                                                                                                  |
| <i>Commerce et de service</i>                                 | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    |                   | Constructions à destination artisanale autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   | X                 |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i>                                                |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             |                   |                                                                                                                                  |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                                                                                                  |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                                                                                                  |

## ZONES AU

|                                                              |                                                                    |   |  |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---|--|
|                                                              | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> |   |  |
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                 |   |  |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                                        |   |  |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i>                       |   |  |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <i>Industrie</i>                                                   | X |  |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                                                    | X |  |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                                      |   |  |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                           |   |  |

| <b>Usages des sols</b>                                                                                                              | <b>Interdites</b> | <b>Autorisées sous conditions particulières</b>                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | X                 |                                                                                                                                                                                 |
| <i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | X                 |                                                                                                                                                                                 |
| <i>les caravanes isolées / résidences démontables</i>                                                                               |                   | Le stationnement des caravanes est autorisé s'il est lié à une résidence principale                                                                                             |
| <i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | X                 |                                                                                                                                                                                 |
| <i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | X                 |                                                                                                                                                                                 |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone |

En bordure du canal de Saint-Martory et des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 4 mètres comptés à partir du haut de la berge.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

## ZONES AU

En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs,
- les changements de destination.

### **ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

En zone AU1 et AU2a, tout projet de construction de logements de plus de 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou de plus de 10 logements, devra prévoir 30% du nombre de logements total, arrondi à l'entier supérieur dédié à du logement social.

En zone AU3, tout projet de construction de logements de plus de 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou de plus de 10 logements, devra prévoir 20% du nombre de logements total, arrondi à l'entier supérieur dédié à du logement social.

## ZONES AU

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Il est dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » excepté sur le secteur « Portail » et sur les phases 1 et 2 du secteur « Chemin de vie longue ».

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

(Cf. lexique en annexe)

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

##### **1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres, excepté sur le secteur « Portail » et sur les phases 1 et 2 du secteur « Chemin de vie longue » couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation où la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9m (R+2).

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul.

##### **1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation par rapport aux routes départementales (hors agglomération) :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise.

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres des limites d'emprise.

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurée à partir de la berge du canal.

Il n'est pas fixé de marge de recul pour les constructions, ouvrages et installations

techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

#### **1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation en limite est admise pour les constructions sans débord de toit et dont la hauteur mesurée au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas 3,5 mètres.

Les piscines doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurée à compter du bord intérieur du bassin.

## **ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **PRINCIPE GENERAL**

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

Les éléments techniques (boîtiers, coffrets, armoires, antennes, bloc climatisation,...) seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

### **LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

#### **2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

##### **FAÇADES**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

La couleur des façades doit s'inspirer du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

##### **COUVERTURES**

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et devront s'inspirer des tons définis dans le nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne (cf annexe du règlement et disponible en mairie).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas et annexes.

## ZONES AU

### 2.2 CLOTURES

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être des deux côtés de la clôture.

#### **Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques**

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et emprises publiques auront une hauteur maximale de 1.80 mètres et les murs pleins ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1.20 mètres.

#### **Clôtures implantées en limite séparative**

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

#### **Clôtures implantées en limite avec les zones A et N**

Pour l'ensemble de la zone, les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies vives. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

### 2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale. Ils seront non visibles depuis l'espace public, à l'exception des capteurs photovoltaïques ou de type solaire thermique installés en toiture.

Les groupes extérieurs des systèmes thermiques (climatisation, pompes à chaleurs, système thermodynamique,...) devront être masqués par des dispositifs à clairevoie.

## **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

### **3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

**Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).**

#### **Eléments de paysage identifiés**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU sont soumis à l'article 5 des dispositions générales.

#### **Espaces libres - plantations**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble 10 % au moins de l'unité foncière dont la moitié d'un seul tenant seront aménagés en espace collectif. Sont non compris :

- la voirie,
- les aires de stationnement,
- les bassins de rétention des eaux de pluies. Toutefois, ces derniers pourront être assimilés aux espaces collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.

#### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.

## **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

#### **Constructions à destination d'habitation**

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure).

A noter qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **Commerces et activités de services**

##### **Artisanat et commerces de détail**

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par poste de travail.

Restauration

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.*

**Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## ZONES AU

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).**

##### **1.1 ACCES**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

##### **1.2 VOIES NOUVELLES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique).

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

##### **2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

## **ZONES AU**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et/ou d'infiltration dimensionné pour la pluie d'occurrence 20 ans et un débit de fuite maximal à la parcelle de 10 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les films plastiques et assimilés en fond de noues sont interdits.

### **2.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront réalisés en souterrain.

### **2.5 COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'un abri réservé au stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé en conformité avec les prescriptions du gestionnaire de collecte des ordures ménagères.

### **2.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## **ZONE AUY**

### **ZONES AUY**

*Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AUY correspond aux secteurs d'extension à vocation d'activités artisanale et commerciale.*

## ZONES AUY

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

*Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées :*

- *qu'à condition que la zone à urbaniser concernée fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble éventuellement réalisée en plusieurs tranches,*
- *et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU – « Chemin de Vie Longue ») qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.*

| Destinations                               | Sous-destinations                                                | Interdites | Autorisées sous conditions particulières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | <b>Exploitation agricole</b>                                     | X          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                            | <b>Exploitation forestière</b>                                   | X          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>                                                  |            | Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à raison d'un seul logement par activité et à condition qu'elles :<br>- soient strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et n'excèdent pas 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>- soient intégrées au bâtiment principal sauf impératif d'origine réglementaire |
|                                            | <b>Hébergement</b>                                               | X          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Commerce activité service et de</b>     | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                            | <b>Restauration</b>                                              |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                            | <b>Commerce de gros</b>                                          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                            | <b>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</b> |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## ZONES AUY

|                                                               |                                                                                           |   |  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
|                                                               | <i>Hébergement hôtelier et touristique</i>                                                |   |  |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             |   |  |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |   |  |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |   |  |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        | X |  |
|                                                               | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                        | X |  |
|                                                               | <i>Équipements sportifs</i>                                                               | X |  |
|                                                               | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                              | X |  |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>  | <i>Industrie</i>                                                                          |   |  |
|                                                               | <i>Entrepôt</i>                                                                           |   |  |
|                                                               | <i>Bureau</i>                                                                             |   |  |
|                                                               | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                                                  | X |  |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | X                 |                                                                                                                                                                                 |
| <i>les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | X                 |                                                                                                                                                                                 |
| <i>les caravanes isolées / résidences démontables</i>                                                                               |                   | Le stationnement des caravanes est autorisé s'il est lié à une résidence principale                                                                                             |
| <i>les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | X                 |                                                                                                                                                                                 |
| <i>les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | X                 |                                                                                                                                                                                 |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone |

## **ZONES AUY**

En bordure du canal de Saint-Martory et des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 4 mètres comptés à partir du haut de la berge.

## ZONES AUY

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Il est dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

(Cf. lexique en annexe)

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie de la parcelle.

##### **1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

(Cf. lexique en annexe)

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 6 mètres pour les constructions à destination d'habitation,
- 9 mètres pour les autres destinations.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- pour des raisons techniques,
- pour les éléments fonctionnels et superstructures nécessaires à l'activité.
- Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul.

##### **1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise.

##### **1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- à une distance de la limite commune avec la zone AU au moins égale à sa hauteur.

## ZONES AUY

### **ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### *PRINCIPE GENERAL*

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

Les éléments techniques (boîtiers, coffrets, armoires, antennes, bloc climatisation,...) seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

#### **LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

#### **2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

##### *FAÇADES*

Sont interdits les imitations de matériaux ou l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités comme les façades principales, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, climatiseur, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

##### *COUVERTURES*

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture seront :

- en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect, et devront s'inspirer des tons définis dans le nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne (cf annexe du règlement et disponible en mairie).
- soit de type acier de teinte sombre.

Dans le cas d'extension ou de surélévations, le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment existant.

##### *DIVERS*

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de

vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

## **2.2 CLOTURES**

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie vive,
- soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au document graphique du règlement, les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

## **2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale. Ils seront non visibles depuis l'espace public, à l'exception des capteurs photovoltaïques ou de type solaire thermique installés en toiture.

Les groupes extérieurs des systèmes thermiques (climatisation, pompes à chaleurs, système thermodynamique,...) devront être masqués par des dispositifs à clairevoie.

# **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

## **3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

## **3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou être remplacées par des essences identiques en cas de destruction.

### **Espaces libres - plantations**

Les parties restantes en dehors des bâtiments, stationnements et stockage seront engazonnées et plantées.

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.

**Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants**

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

**ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

**Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

**Commerces et activités de services**

**Artisanat**

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par poste de travail

**Commerces de détail**

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

**Etablissements hôteliers**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par poste de travail.

**Restauration**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.*

## **ZONES AUY**

### **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

#### Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

#### Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues à raison d'une place pour 5 salariés.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

## **ZONES AUY**

### **SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).**

##### **1.1 ACCES**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

##### **1.2 VOIES NOUVELLES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent manœuvrer.

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

## **ZONES AUY**

### **2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et/ou d'infiltration dimensionné pour la pluie d'occurrence 20 ans et un débit de fuite maximal à la parcelle de 10 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les films plastiques et assimilés en fond de noues sont interdits.

### **2.4 EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et après avis des services techniques compétents.

En l'absence de réseau collectif, le traitement et l'évacuation des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.

### **2.5 COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'un abri réservé au stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé en conformité avec les prescriptions du gestionnaire de collecte des ordures ménagères.

### **2.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES A

### ZONES A

*Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle comprend deux sous-secteurs :*

- *Un secteur Aeq1 et AEq2 qui correspondent à deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités lié à l'activité du centre équestre (loisirs et hébergement touristique),*
- *Un secteur Apv qui correspond à un secteur dédié à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol.*

## ZONES A

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites :**

- Toute construction, usage ou affectation des sols qui ne sont pas autorisés dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».

##### **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière hors secteurs situés en aléa fort de la zone inondable repérés au document graphique,
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'excède pas 30% de surface de plancher supplémentaire, ramenée à 20% en zone d'aléa faible ou moyen de la zone inondable repérée au document graphique par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et ce, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (surface de plancher existante + extensions).
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 35 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes (existantes et projetées) excepté en zone d'aléa faible ou moyen de la zone inondable repérés au document graphique,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme excepté dans les zones d'aléa faible ou moyen de la zone inondable repérés au document graphique .
- Le stationnement des caravanes s'il est lié à une résidence principale.

En bordure du canal de Saint-Martory et des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi

de 4 mètres comptés à partir du haut de la berge.

## ZONES A

Dans la zone de bruit de l'aérodrome repérée au document graphique selon la légende, les constructions nouvelles admises, aménagements, extensions mesurées de constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles respectent la législation et la réglementation en vigueur relative à la construction autour des aérodromes.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

**Dans le secteur Aeq1**, sont également autorisées les occupations et utilisations des sols suivantes à condition qu'elles soient liées à l'activité du centre équestre du site :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU,
- Le changement de destination des constructions existantes pour de l'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration,
- les structures mobiles de type chapiteau, tentes,...

● **Dans le secteur Aeq2**, sont également autorisées les occupations et utilisations des sols suivantes à condition qu'elles soient liées à l'activité du centre équestre du site :

- les abris à chevaux,
- les aires de stationnement,
- les habitations légères de loisirs,
- les camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages vacances classés en hébergement léger,

**Dans le secteur Apv** : seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols nécessaires au parc photovoltaïque tels que :

- les panneaux photovoltaïques et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, leur entretien, leur exploitation et leur maintenance,
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,

## ZONES A

***Dans les secteurs soumis au risque inondation*** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

a/ En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les serres-tunnels à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de permettre la transparence hydraulique et d'une implantation dans le sens d'écoulement des eaux,
- les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logements nouveaux.
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

## ZONES A

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*(Cf. lexique en annexe)*

**Dans le secteur Aeq2,** le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 10% de la superficie de la zone.

##### **1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*(Cf. lexique en annexe)*

La hauteur des constructions, hors constructions à destination agricole, ne devra pas excéder :

- 3 mètres pour les annexes à l'habitation,
- 6 mètres pour les autres constructions.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement,
- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.
- Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul.

##### **1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 6 mètres.

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurée à partir de la berge du canal.

## **ZONES A**

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus.

Il n'est pas fixé de marge de recul pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

### **1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

L'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas soumise à la règle de recul.

## **ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **PRINCIPE GENERAL**

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

Les éléments techniques (boîtiers, coffrets, armoires, antennes, blocs climatisation,...) seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

### **LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

### **2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

#### **DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

##### **FAÇADES**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

La couleur des façades doit s'inspirer du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

### **COUVERTURES**

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et devront s'inspirer des tons définis dans le nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne (cf annexe du règlement et disponible en mairie).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas et annexes.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

### **DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE OU EQUESTRE**

#### **FAÇADES**

Sont interdits les imitations de matériaux ou l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes.

#### **COUVERTURES**

Les toitures seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 1/3 - 2/3.

#### **INTEGRATION DANS LA PENTE ET LE PAYSAGE**

Des haies d'arbres de haut jet devront être imposées le long des bâtiments, pour la ou les façades présentant le plus grand impact dans le paysage.

### **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour l'ensemble du bâti recensé, l'entretien, la restauration et la modification des constructions devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...).

### **2.2 CLOTURES**

Pour l'ensemble de la zone, les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties. Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs maçonnés et occultants ainsi que les clôtures en fil de fer barbelé sont interdits.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé tous les 50m au ras du sol.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au document graphique du règlement, les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...) est interdit.

Les grillages non doublés d'une haie en bordure de voie et emprise publique, sont interdits.

Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie protégée ou un boisement identifié L.151-23 sur le règlement graphique, la clôture doit être perméable au passage de la petite faune.

### **2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

## **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

### **3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU sont soumis à l'article 5 des dispositions générales.

## **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions.

## ZONES A

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui le nécessite doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### **2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les films plastiques et assimilés en fond de noues sont interdits.

## **ZONES N**

*Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements.*

*Elle comprend trois sous-secteurs :*

- *Un secteur NI à vocation de loisirs,*
- *Un secteur Na qui correspond à un secteur de protection des captages AEP,*
- *Un secteur NCe qui correspond aux secteurs de protection des continuités écologiques.*
- *Un secteur Nzh qui correspond aux zones humides identifiées sur le territoire.*

## ZONES N

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites :**

- Toute construction, usage ou affectation des sols qui ne sont pas autorisés dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute construction, usage ou affectation des sols dans les secteurs soumis au risque inondation et identifiés au document graphique.

##### **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'excède pas 30% de surface de plancher supplémentaire, ramenée à 20% en zone d'aléa faible ou moyen de la zone inondable repérée au document graphique par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et ce, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (surface de plancher existante + extensions).
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 35 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes (existantes et projetées),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes s'il est lié à une résidence principale.

En bordure du canal de Saint-Martory et des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 4 mètres comptés à partir du haut de la berge.

Dans la zone de bruit de l'aérodrome repérée au document graphique selon la légende, les constructions nouvelles admises, aménagements, extensions mesurées de constructions

## ZONES N

existantes sont autorisées à condition qu'elles respectent la législation et la réglementation en vigueur relative à la construction autour des aérodromes.

**Dans le secteur NI**, sont également autorisées les aires de jeux et de sport.

**Dans le secteur Na** : seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols nécessaires au service de surveillance, d'entretien et de fonctionnement des prises d'eau dans le Touch et le canal de Saint-Martory.

**Dans le secteur Nce**, seules sont autorisées les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants.

**Dans le secteurs Nzh**, sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

***Dans les secteurs soumis au risque inondation*** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

Les occupations et utilisations des sols autorisées en zone d'aléa fort sont les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m<sup>2</sup>.

## ZONES N

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*(Cf. lexique en annexe)*

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 3 mètres pour les annexes à l'habitation,
- 6 mètres pour les autres destinations.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement,
- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.
- Les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul.

##### **1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 6 mètres.

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurée à partir de la berge du canal.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus.

Il n'est pas fixé de marge de recul pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

## ZONES N

### 1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

L'isolation par l'extérieur de constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas soumise à la règle de recul.

## ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *PRINCIPE GENERAL*

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

Les éléments techniques (boîtiers, coffrets, armoires, antennes, blocs climatisation,...) seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

### LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

### 2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

#### *FAÇADES*

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

La couleur des façades doit s'inspirer du nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

#### *COUVERTURES*

Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et devront s'inspirer des tons définis dans le nuancier du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne (cf annexe du règlement et disponible en mairie).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas et annexes.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées

ou étendues à l'identique.

## **2.2 CLOTURES**

Pour l'ensemble de la zone, les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties. Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs maçonnés et occultants ainsi que les clôtures en fil de fer barbelé sont interdits.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé tous les 50m au ras du sol.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au document graphique du règlement, les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...) est interdit.

Les grillages non doublés d'une haie en bordure de voie et emprise publique, sont interdits.

Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie protégée ou un boisement identifié L.151-23 sur le règlement graphique, la clôture doit être perméable au passage de la petite faune.

## **2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

# **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

## **3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

## **3.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU sont soumis à l'article 5 des dispositions générales.

# **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions.

## ZONES N

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui le nécessite doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### **2.4 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les films plastiques et assimilés en fond de noues sont interdits.

## **ANNEXES**

## LEXIQUE

## LEXIQUE

## LEXIQUE

Afin de préciser certaines notions utilisées, le présent lexique vient compléter les dispositions générales du PLU :

### **Accès :**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

### **Voie :**

Est considérée comme une voie, un aménagement privé ou public qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et / ou destinées à la construction et dont le nombre excède 3 logements.

### **Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle ne peut être accolée à la construction principale.

### **Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation de la présente révision du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la superficie de la parcelle ou de la zone selon les secteurs. Les terrasses non couvertes et piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

### **Acrotère :**

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

### **Affouillement :**

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini plus bas), hors actions destinées aux constructions.

## LEXIQUE

### **Exhaussement (Remblais) :**

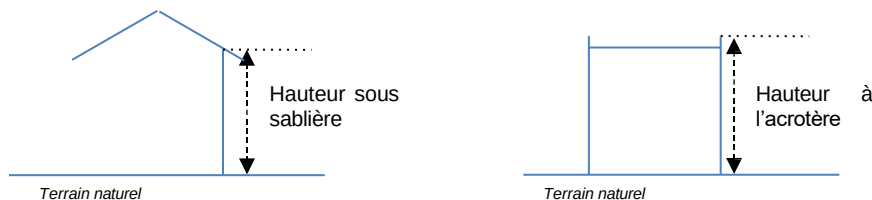
Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

### **Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions nouvelle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de la toiture (cf. schéma) ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.



### **Limite d'emprise publique :**

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public.

### **Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Sol naturel (ou terrain naturel) :**

Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

### **Agglomération :**

Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

## LEXIQUE

### **Haie vive :**

Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

### **Opération d'aménagement d'ensemble :**

Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements à partir de 3 lots.

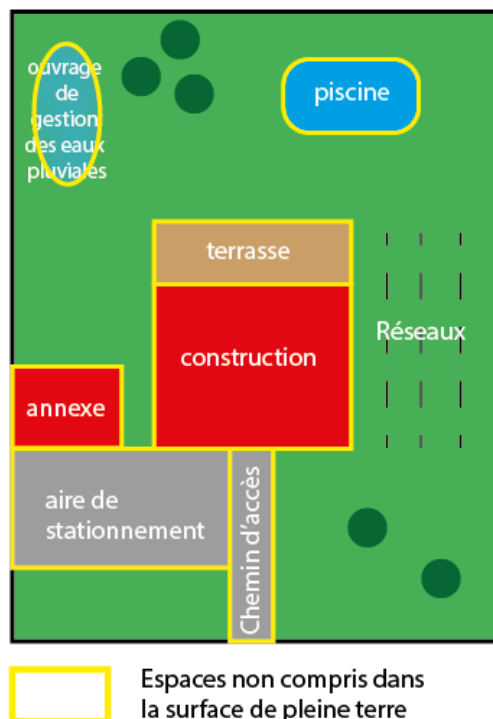
### **Surface de pleine terre**

Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Terrain d'assiette du projet

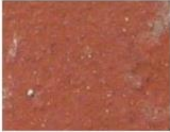


## **NUANCIER**

# **NUANCIER SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE HAUTE GARONNE**

## NUANCIER

### PALETTE DES MATERIAUX

| Couverture                                                                                                 | Maçonnerie                                                                                                 | Enduits à la chaux                                                                                           |                                                                                                               | Badigeons à la chaux                                                                                | Enduits prêts-à-l'emploi                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>tuile cuivre          | <br>brique moulée paille  | <br>sable roux 1           | <br>sable roux 1           | <br>ocre clair   | <br>T beige clair<br>1005-Y20R    |
| <br>tuile ocre rouge      | <br>brique moulée rose    | <br>sable roux 2           | <br>sable roux 2           | <br>ocre roux    | <br>T beige<br>2010-Y20R          |
| <br>tuile rouge           | <br>brique moulée orangée | <br>sable jaune            | <br>sable jaune            | <br>ocre jaune   | <br>T jaune<br>1030-Y15R          |
| <br>tuile rouge vieillie | <br>brique moulée rouge  | <br>sables rose et jaune  | <br>sables rose et jaune  | <br>ocre orangé | <br>T ocre orangé<br>3030-Y30R   |
|                                                                                                            | <br>grès de Fumè        | <br>sables gris et jaune | <br>sables gris et jaune | <br>ocre rouge | <br>T rouge brique<br>2040-Y60R |
|                                                                                                            |                                                                                                            |                                                                                                              |                                                                                                               |                                                                                                     | <br>T rouge foncé<br>4030-Y50R  |

### MIDI-TOULOUSAIN

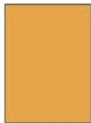
Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.  
 Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

## NUANCIER

### PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

|                                    | LAMBREQUINS<br>MÉTAL, GRILLES                                                       | VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS                                                |                                                                                      |                                                                                       |  | PORTES D'ENTREE ET GARAGES                                                            |                                                                                       |                                                                                       | LAMBREQUINS<br>MÉTAL, GRILLES                                                         |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | FENETRES                                                                            |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |  |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
| <i>Gamme<br/>des ocres jaunes</i>  |    |    |    |    |  |    |    |    |    |
|                                    | 1010 Y                                                                              | 2005 Y10R                                                                           | 2040 Y10R                                                                            | 2050 Y10R*                                                                            |  | 3010 Y10R                                                                             | 3050 Y10R*                                                                            | 6030 Y10R                                                                             | 7020 Y10R                                                                             |
| <i>Gamme<br/>des verts jaunes</i>  |    |    |    |    |  |    |    |    |    |
|                                    | 2020 G80Y                                                                           | 2030 G80Y                                                                           | 3020 G80Y                                                                            | 3040 G80Y*                                                                            |  | 4030 G90Y                                                                             | 4040 G90Y                                                                             | 6030 G90Y                                                                             | 7020 G90Y                                                                             |
| <i>Gamme<br/>des verts</i>         |    |    |    |    |  |    |    |    |    |
|                                    | 2010 G20Y                                                                           | 2020 G20Y                                                                           | 3020 G20Y                                                                            | 3030 G20Y                                                                             |  | 4020 G10Y                                                                             | 4030 G10Y                                                                             | 6020 G10Y                                                                             | 7020 G10Y                                                                             |
| <i>Gamme<br/>des bleus</i>         |   |   |   |   |  |   |   |   |   |
|                                    | 1010 R90B                                                                           | 1020 R90B*                                                                          | 2020 R90B                                                                            | 2030 R90B*                                                                            |  | 3020 R90B                                                                             | 3030 R90B*                                                                            | 5020 R90B                                                                             | 6020 R90B                                                                             |
| <i>Gamme<br/>des rouges foncés</i> |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                    | 1502 R                                                                              | 2502 R                                                                              | 3560 Y90R*                                                                           | 4050 Y90R                                                                             |  | 4550 Y90R                                                                             | 5040 Y90R                                                                             | 6030 Y90R                                                                             | 7020 Y90R                                                                             |

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

## **PALETTE DE VEGETAUX**

Il est conseillé de planter des espèces locales plutôt que des espèces exotiques ou exogènes au sein des haies, ripisylves et jardins. La plantation d'espèces autochtones permet de diminuer leur entretien, d'accueillir plus facilement la faune environnante et les sujets sont souvent moins coûteux à l'achat. La composition de haies mixtes, à l'inverse de haies monospécifiques, permet de réduire les risques d'allergies de façon importante. Cette diversité peut également être appliquée lors de plantations d'arbres en alignement le long des voies, chemins, ou en mail sur les espaces collectifs.

Le tableau ci-dessous présente une liste non exhaustive des espèces pouvant être intégrées dans les haies (arbres et arbustes) ou au sein des ripisylves ainsi que quelques fruitiers.

Y ont été enlevés, les essences invasives telles que listées par le département, ainsi que les espèces trop allergisantes telles que diffusées par l'Agence Régionale de Santé.

Cette liste non exhaustive de végétaux est inspirée du travail préalable « d'Arbres et paysages d'Autan ».

#### Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) à ne pas planter :

- Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) à ne pas planter :
- *Buddleia davidii* (Arbre à papillons)
- *Impatiens glandulifera* (Impatience de l'Himalaya)
- *Reynoutheria japonica* (Renouée du Japon)
- *Robinia pseudo-acacia* (Robinier pseudo-acacia)
- *Sporobolus indicus* (Sporobole des Indes)

| Arbres*                             |                               | Types de milieux        |       |            |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------|------------|
| Nom commun                          | Nom latin                     | BOSQUETS<br>ALIGNEMENTS | HAIES | RIPISYLVES |
| Alisier torminal                    | <i>Sorbus torminalis</i> (C)  |                         | x     | x          |
| Aulne glutineux                     | <i>Alnus glutinosa</i> (C)    |                         | x     | x          |
| Charme                              | <i>Carpinus betulus</i> (C)   | x                       | x     |            |
| Chêne pédonculé                     | <i>Quercus robur</i> (C)      | x                       | x     |            |
| Chêne pubescent (ou<br>chêne blanc) | <i>Quercus pubescent</i> (C)  | x                       | x     |            |
| Cormier                             | <i>Sorbus domestica</i> (C)   | x                       | x     |            |
| Erable champêtre                    | <i>Acer campestre</i> (C)     | x                       | x     |            |
| Erable plane                        | <i>Acer platanoides</i> (C)   | x                       | x     |            |
| Frêne commun                        | <i>Fraxinus excelsior</i> (C) | x                       | x     | x          |
| Merisier                            | <i>Prunus avium</i> (C)       | x                       | x     | x          |
| Noisetier                           | <i>Corylus avellana</i> (C)   | x                       | x     |            |
| Noyer commun                        | <i>Juglans regia</i> (C)      | x                       | x     |            |
| Orme champêtre                      | <i>Ulmus minor</i> (C)        | x                       | x     | X          |
| Peuplier noir                       | <i>Populus nigra</i> (C)      | x                       |       | x          |
| Pin noir                            | <i>Pinus nigra</i> (P)        | x                       |       |            |

| Pin sylvestre          | Pinus sylvestrus (P)      | x                       |       |            |
|------------------------|---------------------------|-------------------------|-------|------------|
| Saule blanc            | Salix alba (C)            |                         |       | x          |
| Tilleul des bois       | Tilia cordata (C)         | x                       |       | x          |
| Arbustes*              |                           | Types de milieux        |       |            |
| Nom commun             | Nom latin                 | BOSQUETS<br>ALIGNEMENTS | HAIES | RIPISYLVES |
| Ajonc d'Europe         | Ulex europaeus (P)        |                         | x     |            |
| Aubépine               | Crataegus monogyna (C)    |                         | x     |            |
| Bourdaie               | Frangula alnus (C)        |                         | x     |            |
| Buis                   | Buxus sempervirens (P)    |                         | x     |            |
| Camérisier à balais    | Lonicera xylosteum (C)    |                         | x     |            |
| Cognassier             | Cydonia oblonga (C)       |                         | x     |            |
| Cornouiller sanguin    | Cornus sanguinea (C)      |                         | x     |            |
| Eglantier              | Rosa canina (C)           |                         | x     |            |
| Figuier                | Ficus carica (C)          | x                       | x     |            |
| Fusain d'Europe        | Euonymus europaeus(P)     |                         | x     |            |
| Genévrier              | Juniperus communis (P)    |                         | x     |            |
| Lilas                  | Syringa vulgaris (C)      |                         | x     |            |
| Néflier                | Mespilus germanica (C)    |                         | x     |            |
| Nerprun alaterne       | Rhamnus alaternus (P)     |                         | x     |            |
| Pommier sauvage        | Malus sylvestris (C)      |                         | x     |            |
| Prunellier             | Prunus spinosa (C)        |                         | x     |            |
| Sureau noir            | Sambucus nigra (C)        |                         | x     | x          |
| Troène des bois        | Ligustrum vulgare (P)     |                         | x     |            |
| Viorne lantane         | Viburnum lantana (C)      |                         | x     |            |
| Grimpantes*            |                           | Types de milieux        |       |            |
| Nom commun             | Nom latin                 | BOSQUETS<br>ALIGNEMENTS | HAIES | RIPISYLVES |
| Lierre grimpant        | Hedera helix (P)          | x                       | x     | x          |
| Chèvrefeuille des bois | Lonicera periclymenum (C) | x                       | x     | x          |

\*C = Caduc, P = Persistant