

Département de Haute-Garonne
Commune de Castanet-Tolosan

**1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

4.B

REGLEMENT ECRIT

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
boulloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Numéro unique
www.urbactis.eu

Dossier n°180790

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES.....	13
ZONE UA	14
ZONE UB	37
ZONE UC	57
ZONE UD	77
ZONE UL.....	97
ZONE UN	118
ZONE UX	138
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER.....	152
ZONE AUE	153
ZONE AUX	162
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES	176
ZONE A	177
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES	192
ZONE N	193
ANNEXES.....	204
LEXIQUE.....	208
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES – PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES.....	219
SCHEMAS DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT LOCAL D'URBANISME.....	226
RAPPEL REGLEMENTAIRE DES OBLIGATIONS LIEES AUX CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DES SECOURS	228
ZONES D'INFLUENCE DES TRANSPORTS EN COMMUN.....	230

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Castanet-Tolosan (Haute-Garonne).

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part, conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part, compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements.

ARTICLE 3 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS.

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme (CU), à l'exception des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.424-1 du CU et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421-6 du CU.

2. Conformément à l'article R.111-1 du CU, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Demeurent applicables au territoire communal, les articles :

R.111-2 du CU, relatif à la salubrité et à la sécurité publique :

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

R.111-4 du CU, relatif aux vestiges archéologiques :

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

R.111-26 du CU, relatif à la préservation de l'environnement :

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

R.111-27 du CU, relatif au respect des sites naturels et urbains :

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.

Ainsi que l'article L.111-11 du CU :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du CU ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- De Code Civil ;
- De Code de l'Environnement ;
- D'Installations Classées pour la Protection de la Nature et de l'Environnement (ICPNE) ;
- De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
- De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
- De normes de construction et d'habitation, notamment celles du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- D'hygiène et de santé publique, notamment celles du Code de la Santé Publique et du règlement sanitaire départemental ;
- De sécurité contre l'incendie ;
- De protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
- De protection des lignes de transport d'électricité à haute tension ;
- D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement National de Publicité (RNP) et du Règlement Local de Publicité (RLP) ;
- De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents composant le dossier de PLU sont reportées en annexes. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

1. Le territoire de la commune de Castanet-Tolosan (Haute-Garonne) est divisé :

- En zones urbaines dites « zones U », qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

- En zones à urbaniser dites « zones AU », qui correspondent aux territoires destinés à être urbanisés mais dont l'urbanisation n'est pas encore effective soit en raison d'une insuffisance des réseaux, soit car soumise à des conditions particulières ;
- En zones agricoles dites « zones A », qui correspondent aux territoires équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- En zones naturelles dites « zones N », qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison :
 - o soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - o soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - o soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - o soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - o soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le territoire couvert par le présent PLU, c'est-à-dire l'ensemble de la commune de Castanet-Tolosan (Haute-Garonne), comporte 11 zones et 5 secteurs, dont :

- 7 zones urbaines (U)
 - o la zone UA, avec 3 secteurs : UAa, UAb et UAc,
 - o la zone UB,
 - o la zone UC,
 - o la zone UD,
 - o la zone UL, avec 2 secteurs : ULi et ULv,
 - o la zone UN,
 - o la zone UX.
- 2 zones à urbaniser (AU)
 - o la zone AUe,
 - o la zone AUx,
- 1 zone agricole (A)
- 1 zone naturelle (N)

2. Le règlement écrit est constitué :

- De la présente partie dite « *dispositions générales* » qui précise le champ d'application territorial du règlement, la division du territoire en zones, les règles applicables aux adaptations mineures... ;
- D'une partie dite « *dispositions spécifiques* » qui définit les règles spécifiques concernant chacune des zones.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES.

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 6 : CONSTRUCTION ET INSTALLATION EXISTANTES NON CONFORMES.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée 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,
- Ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- Ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

ARTICLE 7 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRES.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 5 restent applicables.

ARTICLE 8 : CONSTRUCTIONS DETRUITES DEPUIS MOINS DE 10 ANS ET RESTAURATION DE BÂTIMENT PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL.

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

En application à l'article L.111-23 du CU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenues des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixé par voie réglementaire.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

ARTICLE 10 : POSSIBILITE D'ACCORDER DES DEROGATIONS A UNE OU PUSIEURS REGLES DU PLU POUR AUTORISER DES TRAVAUX NECESSAIRE A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES A UN LOGEMENT EXISTANT.

En application de l'article L.152-4 du CU, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 11 : OUVRAGES TECHNIQUES ET EQUIPEMENTS NECESSAIRE AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Les ouvrages techniques et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords est applicable.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 12 : BATI DE CARACTERE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 du CU.

Ce bâti correspond au bâti ponctuel et au bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique.

Les travaux de démolition pour des bâtiments ainsi identifiés sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine identifié sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Nonobstant les dispositions précitées, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

En outre et conformément à l'article R.421-12 du CU, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du Code du Patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du Code du Patrimoine, dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement, dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 13 : ESPACES PRESENTANT UN INTERET ECOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 du CU.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer

leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

ARTICLE 14 : CONSTRUCTIONS AU VOISINAGE DES AXES CLASSES BRUYANTS.

Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de bureaux, de commerce et d'artisanat, situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne du 23 décembre 2014 et définis sur le plan de zonage, doivent respecter les exigences d'isolement acoustique prévues par la réglementation en vigueur conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le périmètre des secteurs concernés, figure en annexe du PLU.

ARTICLE 15 : PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE TOULOUSE-BLAGNAC (PEB).

La Commune de Castanet-Tolosan (Haute-Garonne) est concernée par la courbe de bruit « D », du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac qui figure en annexe du PLU. La courbe de bruit « D » ne comporte pas de contrainte d'urbanisation mais nécessite au titre de l'article L.112-12 du CU que toutes les constructions fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique.

ARTICLE 16 : ESPACES BOISES CLASSES (EBC).

Conformément à l'article L.113-1 du CU les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC figurent sur le règlement graphique du présent PLU. Il est indiqué en trame quadrillée avec des cercles insérés.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Sauf application des dispositions du CU, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 17 : CANAL DU MIDI.

Le Canal du Midi est classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 1996 et classé au titre de la loi du 2 mai 1930 depuis l'arrêté ministériel du 4 avril 1997. Le site des paysages du canal du Midi a été classé par décret du 25 septembre 2017.

L'inscription au Patrimoine Mondial de l'UNESCO porte sur le domaine fluvial lui-même et sur une zone dite « zone tampon » aux limites définies par le bureau d'étude AKENE dans le « document de référence pour la zone sous influence du Canal du Midi » mais qui oblige l'Etat français à assurer que les mesures prises aux abords du Canal n'aillent pas à l'encontre des conditions fixées par l'UNESCO pour l'inscription.

Concernant le classement au titre de la loi de 1930, il s'agit de concilier la valorisation touristique du Canal et la préservation de ses qualités patrimoniales.

Tout projet présentant une façade sur le Canal du Midi doit présenter un traitement paysager spécifique respectueux de ce site classé et inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux sont soumis à autorisation spéciale du ministre ou du préfet et l'opportunité ou les conditions de chaque projet font l'objet d'un examen au cas par cas.

A l'intérieur du site classé, toute occupation du Domaine Publique Fluviale publique ou privée, terrestre ou fluviale, ainsi que toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux sont soumises à autorisation spéciale du Ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.341-10 du code de l'environnement), ou à autorisation spéciale du préfet du département après avis de l'ABF pour une liste de travaux de moindre importance (article R.341-10 à R.341-13 du code de l'environnement).

A l'intérieur du site classé, tout rejet d'eaux dans le canal, de quelle que nature que ce soit est proscrite.

A l'intérieur du site classé, il est demandé d'éviter tout aménagement susceptible d'impacter le patrimoine arboré et de prendre contact avec VNF pour tout projet pouvant impacter ce patrimoine. Il est demandé également de lutter contre la propagation du chancre coloré, conformément aux arrêtés préfectoraux et national n°AGRG 1530100A du 22 décembre 2015).

Les dispositions du PLU continuent à s'appliquer à l'intérieur du site classé, mais ne préjugent pas de la constructibilité des terrains au titre du site, ou des prescriptions supplémentaires susceptibles d'accompagner une autorisation : les deux dispositifs s'ajoutent. Sont par ailleurs interdits en sites classés : la publicité quelle que soit sa forme, le camping et le caravanning, sauf dérogation ministérielle, la création de lignes aériennes nouvelles. Les observations du Ministre chargé des sites doivent être recueillies avant l'ouverture de toute enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique touchant un site classé.

ARTICLE 18 : EMBLEMENTS RESERVES.

Les emplacements réservés (ER) aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame spécifique dont le bénéficiaire et la signification sont rappelés par le tableau des ER.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivant du CU, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, frappé d'un ER.

Le propriétaire d'un terrain frappé d'un ER peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du CU.

ARTICLE 19 : STATIONNEMENT.

Conformément à l'article L. 151-30 du CU, lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.151-31 du CU, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Conformément à l'article L.151-33 du CU, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Conformément à l'article L.151-35 du CU, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du CU, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 150 m d'un arrêt d'un transport collectif, une réduction de 25 % est appliquée au nombre de places de stationnement calculées selon les normes définies ci-après dans le règlement aux articles « thème 2 – 4. Stationnement » (cf : annexe du présent règlement écrit : carte des zones d'influence des transports en commun).

Conformément à l'article L.151-37 du CU, le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

ARTICLE 20 : SITES ARCHEOLOGIQUES.

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés au plan graphique, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

ARTICLE 21 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE.

Conformément à l'article L.151-15 du CU, il est institué sur tout le territoire de la commune, en zones urbaines (U) et en zones à urbaniser (AU), une servitude favorisant la mixité sociale. Il est exigé pour les opérations de construction ou d'aménagement à usage d'habitation, qu'un pourcentage minimum de logements projetés soit affectée aux logements locatifs sociaux :

En zones UA & UB du présent PLU :

Surface de plancher	Taux de logements sociaux
De 500 à 1 000 m ²	10 %
De 1 001 à 2 000 m ²	20 %
Au-delà de 2 000 m ²	30 %

En zone AUe : 20 % sur l'ensemble du projet.

Conformément à la loi SRU, le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux sur un programme devra s'apprécier en nombre absolue de logement et en surface plancher.

ARTICLE 22 : TERRAINS CULTIVES A PROTEGER EN ZONE URBAINE INSTITUTE CONFORMEMENT A L'ARTICLE L.151-23 du CU.

En application de l'article L.151-23 certains terrains cultivés en zone urbaine seront protégés et inconstructibles. Les espaces concernés sont reportés sur le document graphique de zonage.

ARTICLE 23 : PLANS DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION ET DE SECHERESSE.

Le territoire communal est soumis aux risques d'inondation et de sécheresse.

Tous travaux sont soumis aux dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et de Sécheresse (PPRS) annexés au PLU.

ARTICLE 24 - ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

- Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme
- Autorisations sous conditions et interdictions des usages et des affectations des sols et types d'activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UA** recouvre une superficie d'environ **75,92 hectares**, soit **9.24 % du territoire**. Elle correspond au secteur s'étendant le long des avenues de Toulouse et du Lauragais (RD 813) et englobant de part et d'autre de cet axe fort le noyau ancien du village et les extensions plus récentes vers la Plaine réalisées sous forme d'opérations d'habitat collectif (avenue Pierre Mendès-France, ...).

Elle regroupe l'essentiel des commerces et services de la commune.

Il convient de renforcer le caractère central de cette zone en favorisant l'ensemble des éléments qui concourent à l'animation urbaine.

Cette zone est divisée en 3 secteurs :

- le secteur **UAa**, correspond au village historique, qui s'est développé au pied des coteaux.
- le secteur **UAb** correspond au développement urbain le long de la RD 813 et réunit essentiellement de l'habitat collectif et des commerces respectant un alignement des façades strict. Ce secteur regroupe les constructions du début du XX^{ème} siècle.
- le secteur **UAc** s'est réalisé d'une part, en continuité du centre existant et d'autre part, s'est structuré sur un axe perpendiculaire à la RD 813, qu'est l'avenue Pierre Mendès-France. Ce secteur s'est particulièrement développé dans le cadre des ZAC des Fontanelles et du Parc de Rabaudy. Il regroupe de l'habitat collectif récent, des équipements publics et des commerces et services.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- conforter la diversité des fonctions urbaines et des typologies d'habitat,
- préserver, mettre en valeur et permettre l'évolution du bâti ancien du centre-ville.

En outre, s'appliquent dans la présente zone, les dispositions générales édictées en préambule et des dispositions spécifiques.

THEME UA.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisées les destinations des constructions, usages du sol et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3.

En dehors du périmètre de Zones d'Accueil des Commerces identifié sur le règlement graphique du PLU, sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail et commerce de gros » sous conditions que la surface de vente totale demeure inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est inférieure à 500 m²).

Au sein du périmètre de Zones d'Accueil des Commerces identifié sur le règlement graphique du PLU, sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail et commerce de gros » ayant une surface commerciale supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est supérieure à 500 m²).

2. AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de véhicules non compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (food-truck...etc.).
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôt de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.
- Les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à conditions qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15 du CU, il est institué sur la zone une servitude favorisant la mixité sociale. Il est exigé pour les opérations de construction ou d'aménagement à usage d'habitation, qu'un minimum des logements projetés soit affectée aux logements locatifs sociaux :

Surface de plancher	Taux de logements sociaux
De 500 à 1 000 m ²	10 %
De 1 001 à 2 000 m ²	20 %
Au-delà de 2 000 m ²	30 %

Conformément à la loi SRU, le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux sur un programme devra s'apprécier en nombre absolue de logement et en surface plancher.

Dans la totalité de la zone UA, 20% des logements collectifs devront être produits à prix abordable conformément aux dispositions du PLH.

THEME UA.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

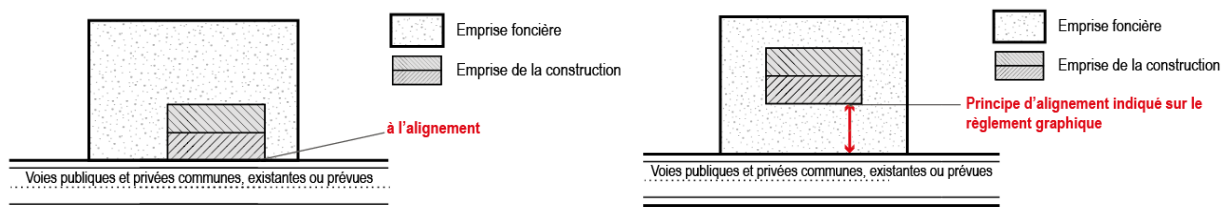
a) Emprise au sol et surface

Non réglementé

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

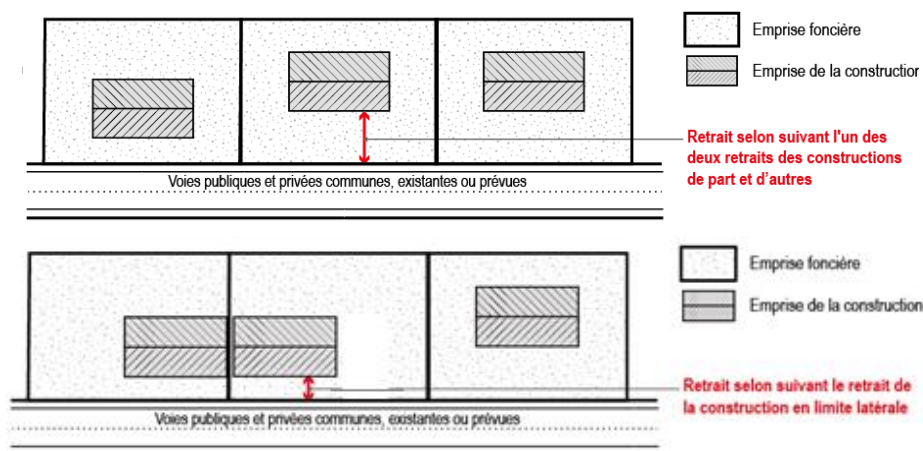
EN SECTEURS UAa ET UAb

1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous leurs niveaux à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues, ou quand elles existent selon les prescriptions d'alignements du règlement graphique.



2. Retrait obligatoire

La construction de bâtiments situés en retrait est obligatoire lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autre de la construction projetée, une ou deux constructions sont édifiées en retrait sur l'alignement. La construction projetée devra être implantée alors suivant l'un des deux retraits et obligatoirement suivant le retrait correspondant à la construction édifiée en limite latérale si elle existe.

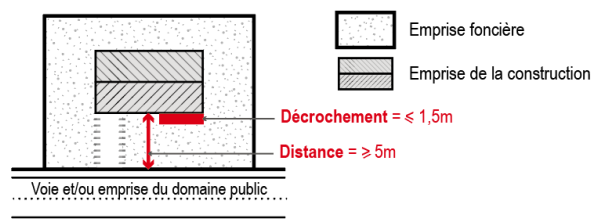


3. Toutefois, des décrochements sont possibles :

- pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important,
- pour marquer une entrée d'immeuble,

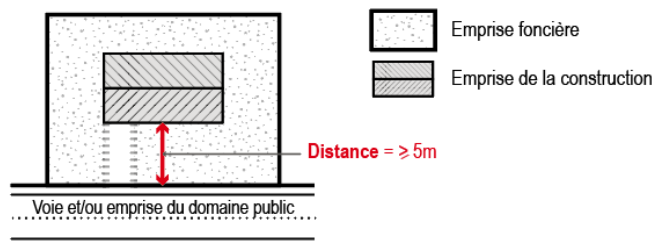
- pour traiter de façon originale un angle d'îlot,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, ...),
- pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

4. A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc. avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1,50 mètres.



EN SECTEUR UAC

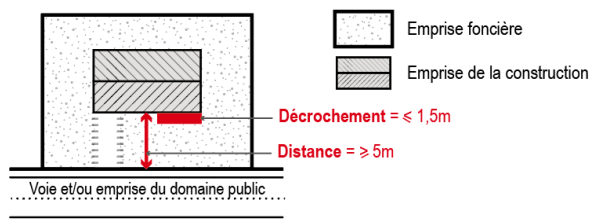
1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.



2. Des décrochements sont possibles :

- pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important,
- pour marquer une entrée d'immeuble,
- pour traiter de façon originale un angle d'îlot,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces...),
- pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

3. A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc.... avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1,50 mètres.



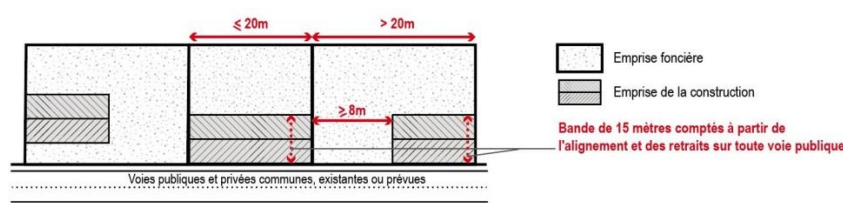
c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

EN SECTEURS UAA ET UAB

1. Limites séparatives latérales

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement et des retraits sur toute voie publique, évoqués ci-avant, toute construction nouvelle doit être implantée sur toute sa hauteur, d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la largeur de l'unité foncière est supérieure à 20 mètres, il est admis que la nouvelle construction soit implantée sur une des limites latérales seulement, à condition que l'espace non construit ait une largeur de façade sur rue au moins égale à 8 mètres.

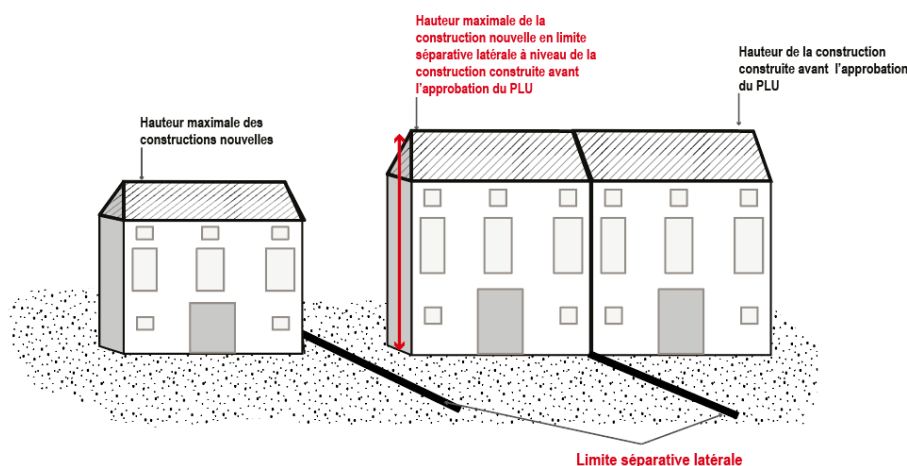


Au-delà de la bande de 15 mètres évoquée ci-dessus, la construction en limites latérales est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisée au niveau inférieur de l'acrotère.

Dans le cas d'un toit terrasse accessible, la mesure sera faite au niveau inférieur de l'acrotère, avec la possibilité de mettre un garde-corps de 1.10 mètres maximum de haut, en interdisant un garde-corps en mur plein. Seuls les garde-corps ne créant pas de cache et/ou de rupture visuelle seront acceptés.

Dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière ou 3,50 mètres au faîtage.

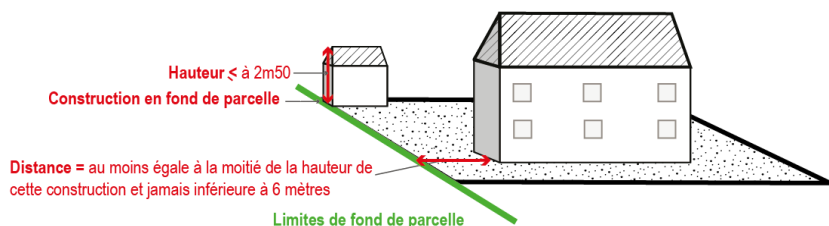
Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.



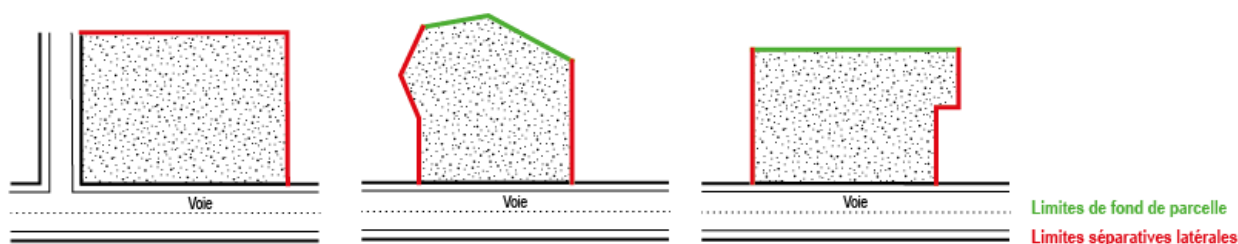
2. Fond de parcelle

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance la séparant du fond de la parcelle et autres limites soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction et jamais inférieure à 6 mètres.

Toutefois, la construction en fond de parcelle est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisée au niveau inférieur de l'acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons, cheminées, etc...



Parcelles d'angle : les limites séparatives sont considérées comme limites séparatives latérales.

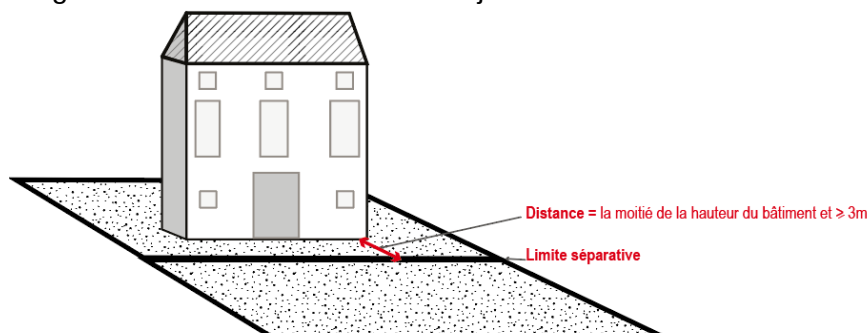


3. Adaptations mineures des bâtiments existants

Pour les bâtiments existants à la date de publication du présent règlement, si les aménagements ou des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant, les distances par rapport au fond de parcelles ci-dessus définies pourraient éventuellement être réduites.

EN SECTEUR UAC

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

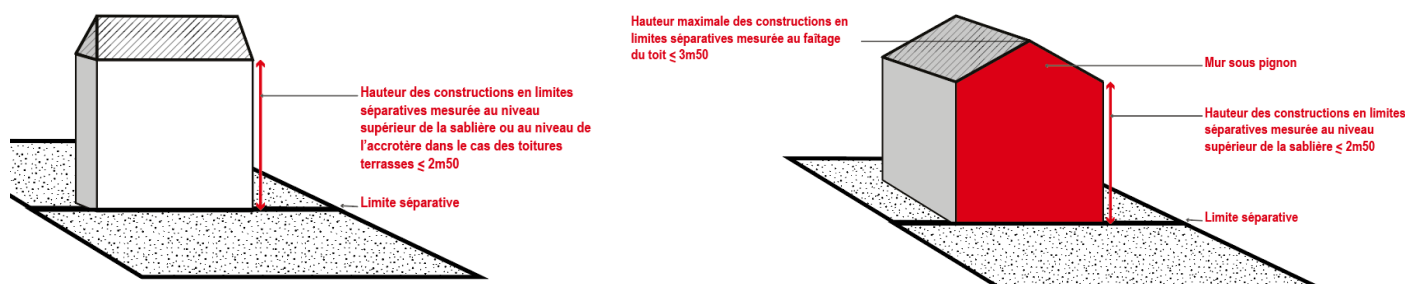


Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

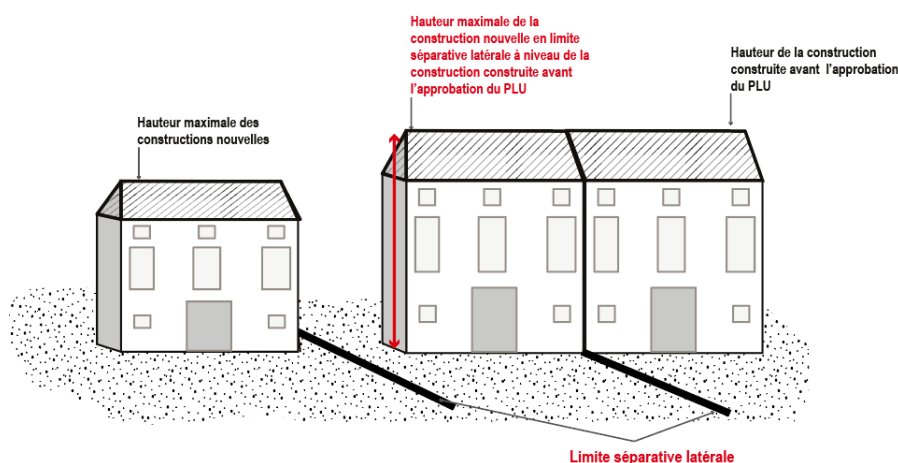
- **En limites séparatives**, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisée au niveau inférieur de l'acrotère.

Dans le cas d'un toit terrasse accessible, la mesure sera faite au niveau inférieur de l'acrotère, avec la possibilité de mettre un garde-corps de 1.10 mètres maximum de haut, en interdisant un garde-corps en mur plein. Seuls les garde-corps ne créant pas de cache et/ou de rupture visuelle seront acceptés.

Dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres au niveau supérieur de la sablière ou 3,50 mètres au faîtage.

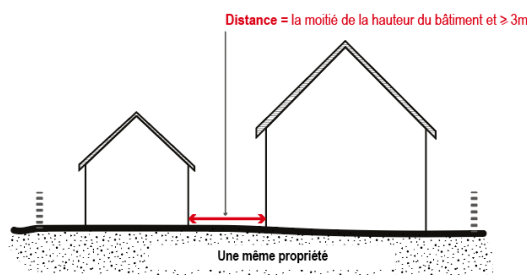


- **Si une construction ou installation** est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

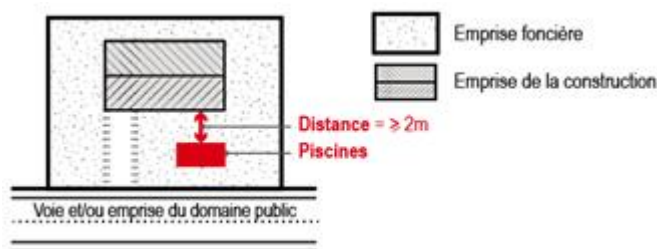


d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3 mètres. Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition d'ensemble, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.



2. Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

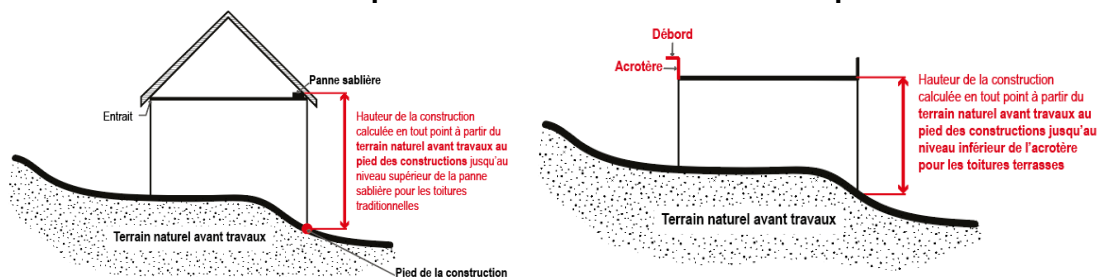


e) Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur de l'acrotère :

- en cas de remblais de terre, toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- en cas de déblais de terre, ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain finit.

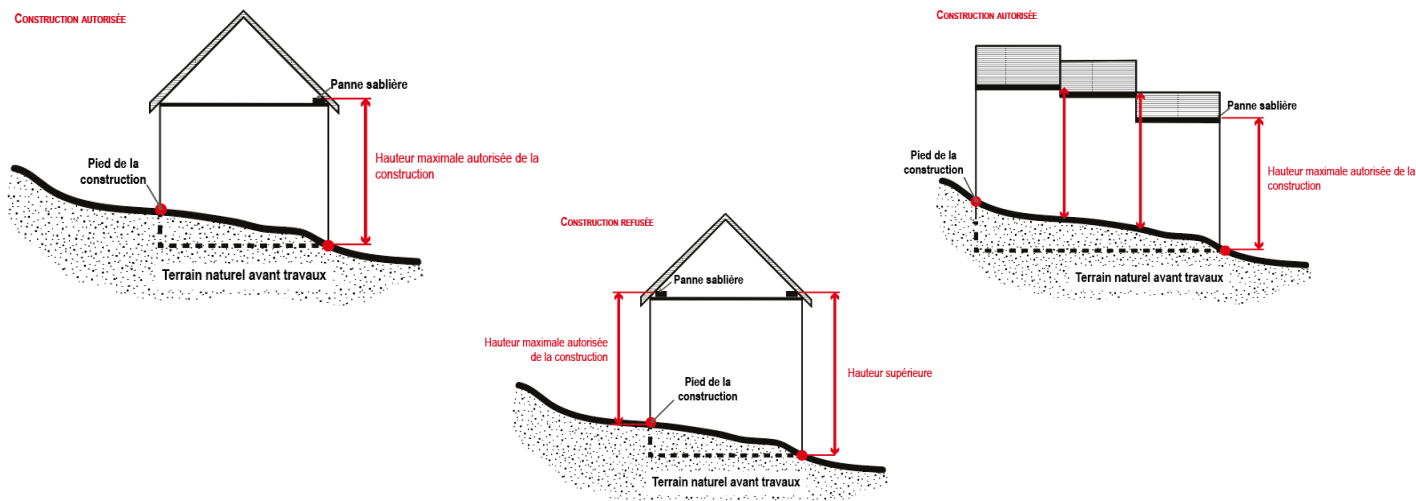
En aucun cas le bâtiment finit ne pourra excéder les hauteurs indiquées.



2. La hauteur des constructions ne peut excéder :

- dans le secteur UAa : 9 m sans pouvoir dépasser 3 niveaux (R+2),
- dans le secteur UAb : 12 mètres sans pouvoir dépasser 4 niveaux (R+3),
- dans le secteur UAc : 16 mètres sans pouvoir dépasser 5 niveaux (R+4).

Il peut être ajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface de plancher du plancher immédiatement inférieur.

Exemple de cas :

Il est toutefois admis un dépassement de ces règles de hauteur :

- dans le cas de construction ou installation s'inscrivant dans les dispositions du paragraphe c
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Paragraphe 1 ;
- d'un maximum de 1 mètre, pour la réalisation d'accès au parking, et autres éléments techniques du bâtiment.

3. La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes, ...).

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère local (cf. annexes prescriptions architecturales) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

b) Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront de teintes s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

c) Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment.

Nonobstant un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ci-dessus énoncés en peuvent être opposées à savoir :

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

Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.

La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations, doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

d) Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Mais dans le cas où elles existent.

- Prescriptions générales

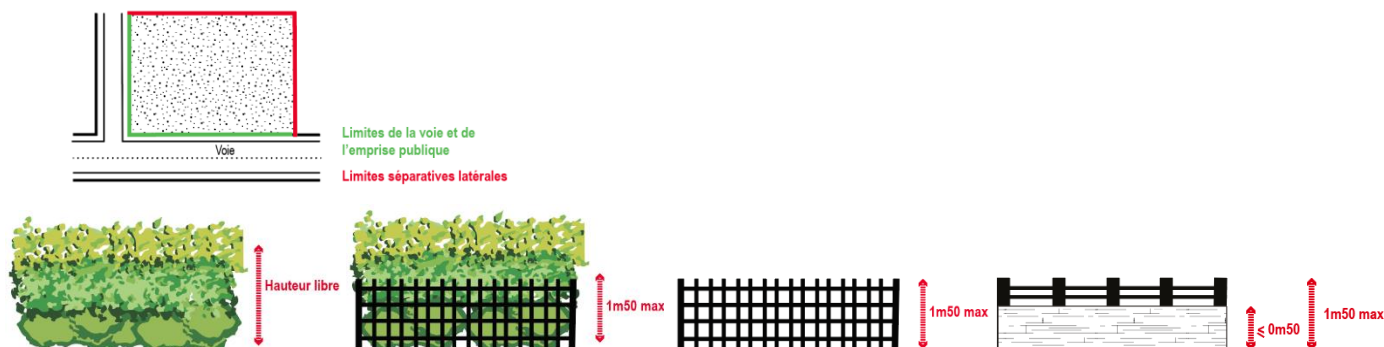
Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

Dans tous les cas, les murs bahuts et les murs pleins devront être enduits et colorés sur toutes leurs faces en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

- Aspect

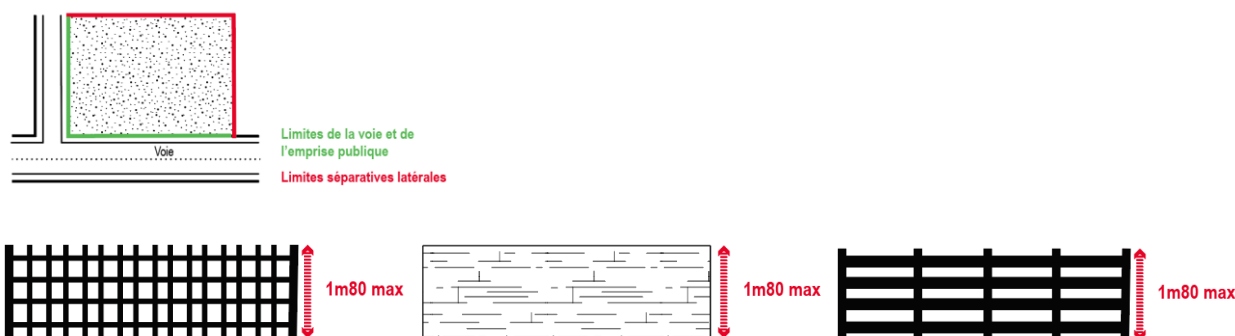
Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation, **les clôtures sur voies et emprises publiques** ne peuvent pas dépasser 1.50 mètre de hauteur, à l'exception des haies vives (hauteur libre sous réserve du respect des dispositions du code civil), et doivent être constituées :

- Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
- Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0.5 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.



Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation **les clôtures sur limites séparatives** ne peuvent dépasser 1.80 mètre et être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages ;
- Soit par un mur plein ;
- Soit par des structures bois.



L'aménagement des clôtures sur les limites séparatives devra en outre répondre à une recherche paysagère (massifs de végétaux, plantes grimpantes, haies, etc.).

Afin de permettre le passage de la « *petite faune* », pour tous type de clôtures, des ouvertures de 15 cm X 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres non grillagées.

Selon l'article 671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Des hauteurs et des aspects différents pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dispositions particulières

- Les clôtures sont interdites au sein du domaine fluvial du Canal du Midi ;
- Les clôtures délimitant le domaine public routier de l'Autoroute A61 ne sont pas assujetties à cet article.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur Enedis, détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

e) Mouvement de terres et murs de soutènement

Les mouvements de terres, non liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée, sont interdits. La conception des constructions ou aménagements doit prendre en compte le profil du terrain et la position des réseaux gravitaires. L'autorisation de bâtir sera subordonnée à la condition que le projet s'adapte au profil du sol, et non l'inverse.

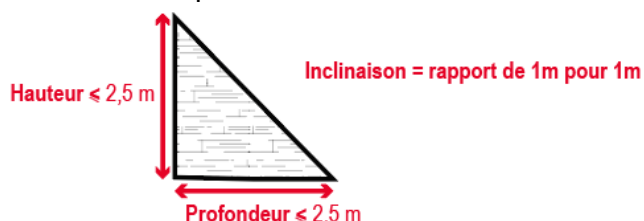
Sont tolérés :

- Les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol ;
- Les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivelés sur les limites séparatives.

- Murs de soutènement et enrochements

Les enrochements sont autorisés aux conditions suivantes :

- La hauteur ne pourra dépasser 2.50 mètres de haut. Cette distance sera mesurée au pied de l'enrochement, à partir du terrain naturel avant travaux.
- L'enrochement devra présenter une inclinaison maximale correspondant à 1 mètre de hauteur pour 1 mètre de profondeur.



Les murs de soutènement sont autorisés. Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieur à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres et ce en tout point et au plus défavorable.

f) Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

g) Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

h) Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

i) Performances énergétiques et environnementales

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation isolation, exposition, ...).

Dans les opérations d'aménagement ou programmes de logement supérieur à 1 000 m² de surface de plancher, 10 % minimum de surface de plancher devront présenter un bilan énergétique positif.

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (normes BBC, Bâtiment Basse Consommation énergétique – RT 2012).

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, doit être justifié et remplacé par des plantations équivalentes.

b) Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

c) Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

d) Espaces libres et espaces verts à créer

Des espaces verts paysagés doivent être réalisés sur au moins :

- 10% de l'unité foncière en secteur UAa,
- 20% de l'unité foncière en secteur UAb,
- 30% de l'unité foncière en UAc.

4. STATIONNEMENT

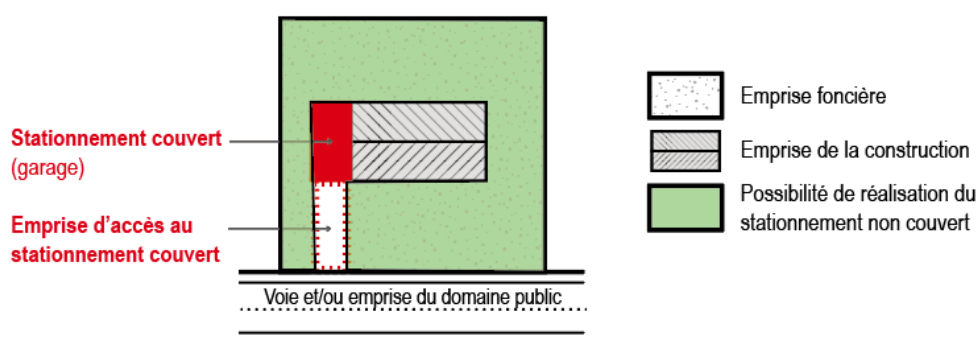
Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article 19 des dispositions générales).
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème 1 de chaque zone,

- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Inférieures ou égale à deux logements : 2 places de stationnement par logement dont une couverte. Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.
 - De plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places/logement. Celles-ci seront groupées afin de présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.



- **Pour les constructions à destination de bureaux.**

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

- **Pour les constructions à destination des commerces et des activités de services**
 - **hors sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, affectée à la vente. Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

- **Restauration Sous-destination hébergement hôtelier et touristique et restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

- **Pour les constructions à destination des autres activités secondaire ou tertiaire (hors centre de congrès et d'exposition)**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

- **Personnes à mobilité réduite**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2 % de places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

○ **Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément à la réglementation en vigueur.

Part de stationnements dédiés aux véhicules électriques et hybrides selon les destinations des constructions	Destination	Sous-Destination	Capacité du parking	
			Inférieure à 40 places	Supérieure à 40 places
	Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
	Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
		- Bureau - Centre de congrès et d'exposition		

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- **Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

o **Etablissements scolaires (pour les deux roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- primaire – par classe 2 m² (ou 2 places*) ;
- secondaire et technique – par classe 10 m² (ou 10 places*) ;
- supérieur et recherche – 7 m² pour 100 m² de ST (ou 7 places*).

o **Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

Destination	Sous-Destination	Part de stationnements dédiés aux véhicules deux roues selon les destinations des constructions
Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m ²
Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public 10% de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
	- Bureau	15% de la surface de plancher

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

THEME UA.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

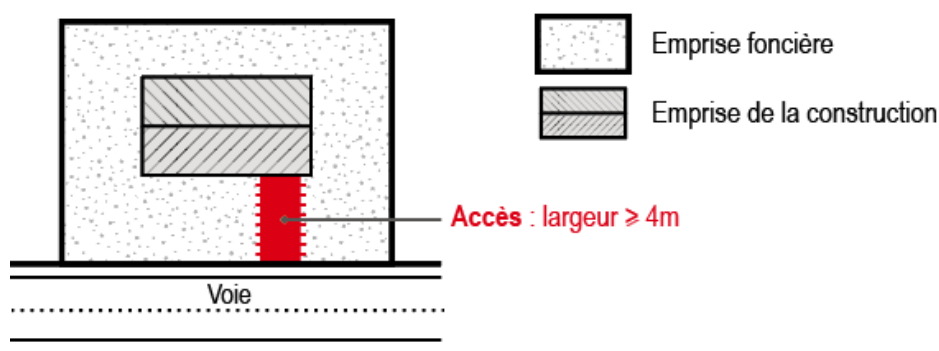
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile¹, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes et soumise aux conditions minimales suivantes :

- **Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

- **Largeur de chaussée**

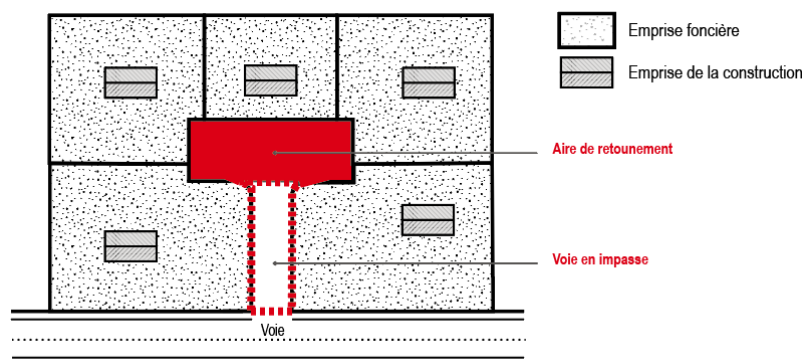
Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.



¹ Se référer à l'annexe spécifique en page 229 du présent règlement local d'urbanisme

- Voies en impasse

Elles doivent être aménagées de telle sorte que le dispositif terminal de retournement soit compatible avec les règles de sécurité (rayon de giration suffisant) et puisse notamment permettre le passage des véhicules assurant la collecte des ordures ménagères et le secours-incendie (pompiers) (cf. : annexe - Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours.)



- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent à un plan de composition d'ensemble, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain environnant ou à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers).

Les voies privées seront conformes aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne :

- Habitation : arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié,
- E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) : règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié,
- I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur) : règlement de sécurité du 18 octobre 1977 modifié.

Dans le cas d'une volonté du pétitionnaire de voir la voirie du projet rétrocédée à la collectivité afin de rentrer dans le domaine public communal, celui-ci devra préalablement obtenir la conformité de l'ensemble des gestionnaires de réseaux, et l'accord préalable de la collectivité.

c) Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie. Ils doivent être éclairés.

Tous ces aménagements (accès, voiries, pistes, cheminements, ...) doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

d) Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Les colonnes enterrées seront imposées, sauf impossibilité technique.

Les éléments de stockage et de présentation des déchets devront s'intégrer à la composition d'ensemble, et devront respecter l'ensemble des prescriptions techniques du Sicoval.

Ces dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics, sont soumis au seul aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (thème UA.2-2).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

b) Réseau d'alimentation en eau potable

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

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Toute construction doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Un caniveau grille suffisamment dimensionné sans jamais avoir une section utile inférieure à 250 mm sera installé en limite de propriété et raccordé à un exutoire.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire (5 l/s). L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

- **Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

d) Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et pour les constructions individuelles sauf contraintes techniques.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain :

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte qu'il se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article UA.2.

La prise en charge par la collectivité de l'extension du réseau d'alimentation électrique est subordonnée à la validation par celle-ci de la position finale du poste de transformation lié à l'opération.

Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé par une seule parabole collective.

e) Réseaux de communications électroniques

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

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre une superficie d'environ **23.54 hectares**, soit **2.86 % du territoire**.

Elle correspond aux deux entrées de ville qui se sont développées :

- De part et d'autre de la RD 813 entrées Nord et Sud,
- De la RD79, entrée Est.

Elle assure la densification de l'axe principal du territoire communal.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Permettre une transition du tissu urbain entre la centralité affirmée de la zone UA et les quartiers résidentiels de la zone UC ;
- Favoriser un renouvellement urbain de secteurs proches du centre-ville et des axes de circulation, en continuité avec la zone UA.

En outre, s'appliquent dans la présente zone, les dispositions générales édictées en préambule et des dispositions spécifiques ci-après.

THEME UB.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisées les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3.

Sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail et commerce de gros » sous conditions :

- que la surface de vente totale demeure inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est inférieure à 500 m²).

2. AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de véhicules non compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (food-truck...etc.).
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôt de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.
- Les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à conditions qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15 du CU, il est institué sur la zone une servitude favorisant la mixité sociale. Il est exigé pour les opérations de construction ou d'aménagement à usage d'habitation, qu'un minimum des logements projetés soit affectée aux logements locatifs sociaux :

Surface de plancher	Taux de logements sociaux
De 500 à 1 000 m ²	10 %
De 1 001 à 2 000 m ²	20 %
Au-delà de 2 000 m ²	30 %

Conformément à la loi SRU, le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux sur un programme devra s'apprécier en nombre absolue de logement et en surface plancher.

Dans la totalité de la zone UB, 20% des logements collectifs devront être produits à prix abordable conformément aux dispositions du PLH.

THEME UB.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Emprise au sol et surface

1 - L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, sauf sous deux conditions remplies simultanément :

- si la partie construite en sus des 50 % n'est que sur un niveau ;
- si la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales ou de services.

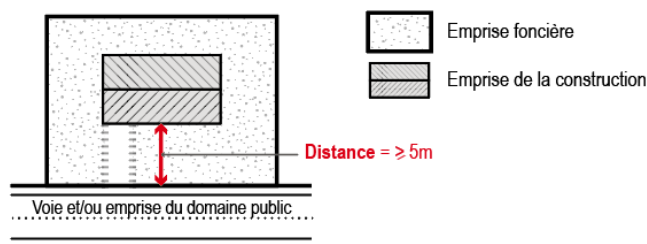
2 - Pour les bâtiments existants à la date de publication du présent règlement, dans le cas d'aménagement ou de travaux **d'amélioration de l'habitat**, l'emprise au sol peut être dépassée.

Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale ne pourra pas excéder 70 %.

3 - L'unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles d'angles, sur deux alignements publics différents, et dont la surface totale n'excède pas 350 m² est entièrement constructible.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

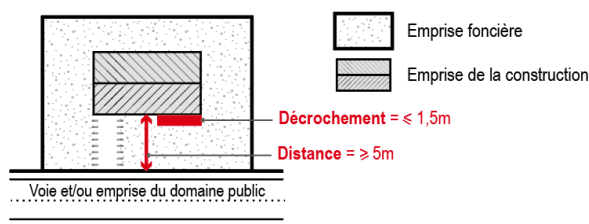
1. **Toute construction nouvelle** doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.



2. Des décrochements sont possibles :

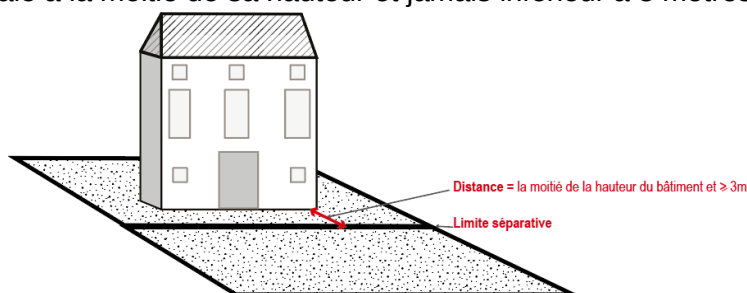
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon originale un angle d'îlot ;
- Pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée –bureaux, commerces...);
- Pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

3. **A l'intérieur des marges de reculement**, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc... avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1.50 mètres.



c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

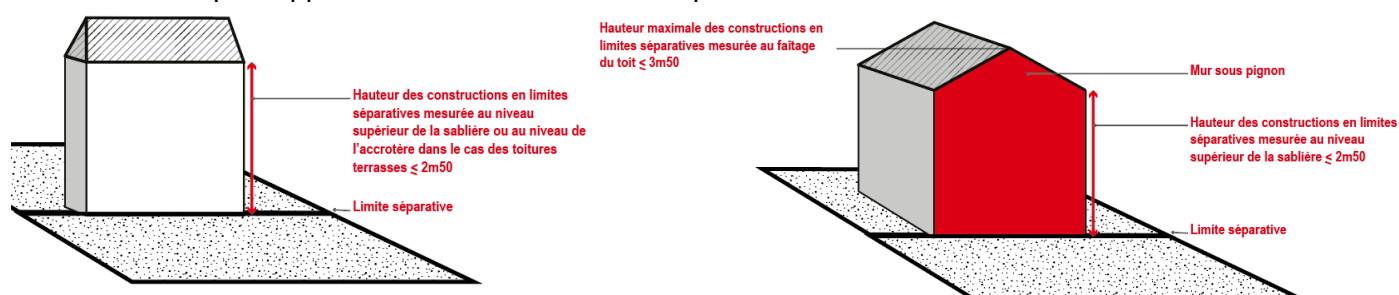


2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En limites séparatives, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2.50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisé au niveau inférieur de l'acrotère.

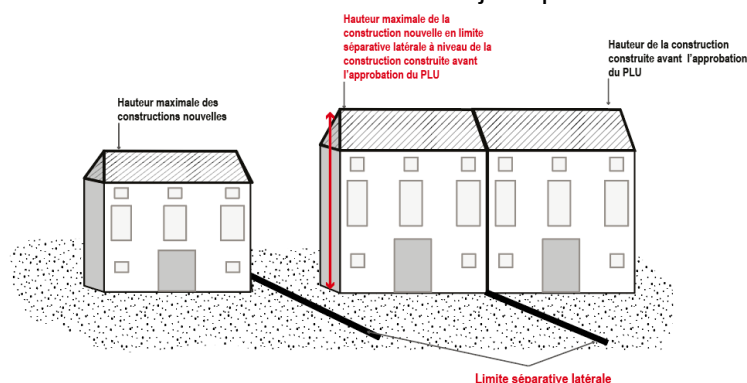
Dans le cas d'un toit terrasse accessible, la mesure sera faite au niveau inférieur de l'acrotère, avec la possibilité de mettre un garde-corps de 1.10 mètres maximum de haut, en interdisant un garde-corps en mur plein. Seul les garde-corps ne créant pas de cache et/ou de rupture visuelle seront acceptés.

Dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur de devra pas excéder 2.50 mètres, au niveau supérieur de la sablière ou 3.50 mètres au faîtage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel en tout point avant travaux.



Précision étant faite que toute construction doit se faire soit en limite séparative, soit en respectant les règles du présent paragraphe sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

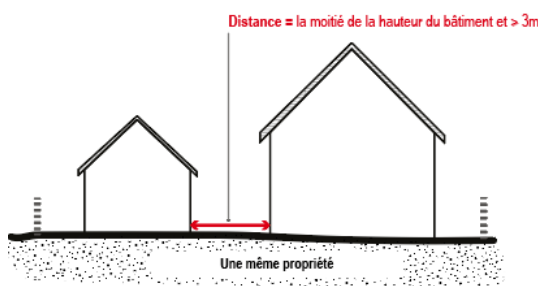
- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.



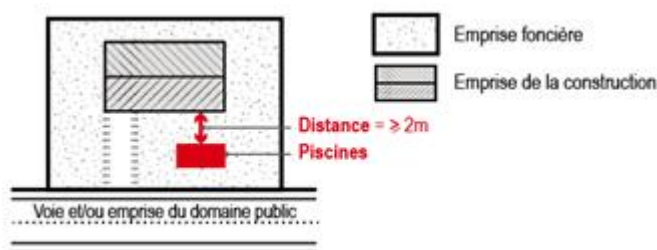
d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition d'ensemble, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.



2. Dans le cas de réalisation de piscine, de pataugeoire ou de couloir de nage, le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

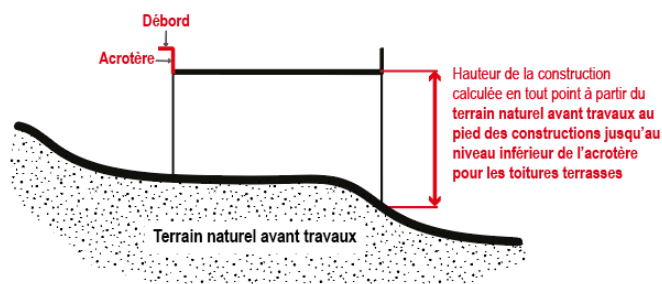
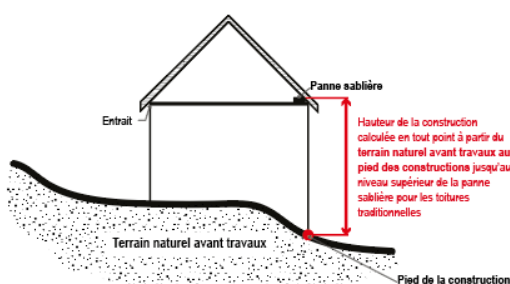


e) Hauteur des constructions

1 – La hauteur des constructions est mesurée en tout point au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur de l'acrotère.

- en cas de remblais de terre, toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- en cas de déblais de terre, ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain finit.

En aucun cas le bâtiment finit ne pourra excéder les hauteurs indiquées.

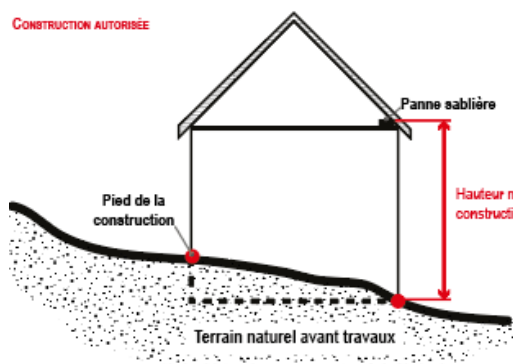


2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres sans pouvoir dépasser 3 niveaux (R+2).

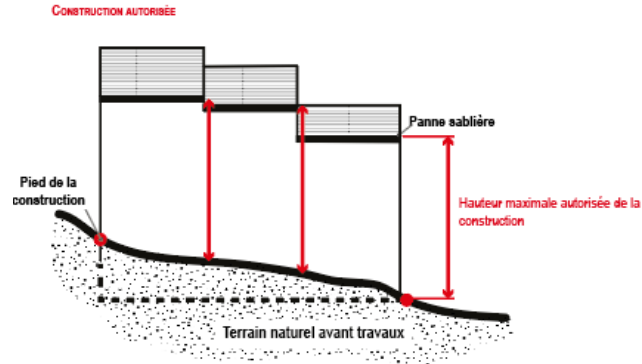
Il peut être rajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface de plancher du plancher immédiatement inférieur.

Exemple de cas :

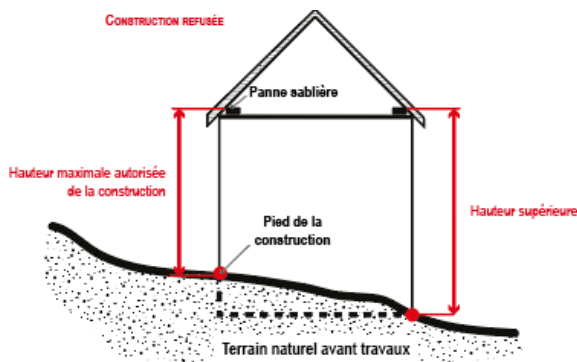
CONSTRUCTION AUTORISÉE



CONSTRUCTION AUTORISÉE



CONSTRUCTION REFUSÉE



Il est toutefois admis un dépassement de ces règles de hauteur :

- dans le cas de construction ou installation s'inscrivant dans les dispositions du paragraphe c-implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – paragraphe 1 ;
- d'un maximum de 1 mètre, pour la réalisation d'accès au parking, et autres éléments techniques du bâtiment.

3 – La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes...) ni aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère local (cf. annexes prescriptions architecturales) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

b) Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

c) Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment.

Nonobstant un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ci-dessus énoncés en peuvent être opposées à savoir :

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

Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.

La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

d) Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Mais dans le cas où elles existent.

- Prescriptions générales

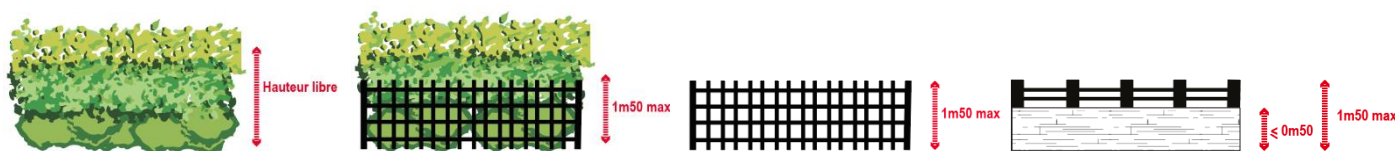
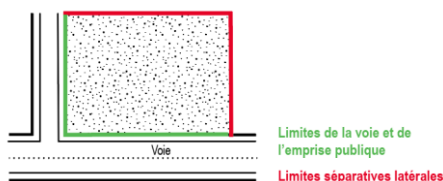
Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;

Dans tous les cas, les murs bahuts et les murs pleins devront être enduits et colorés sur toutes leurs faces en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

- Aspect

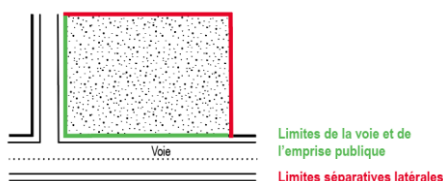
Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation, **les clôtures sur voies et emprises publiques** ne peuvent pas dépasser 1.50 mètre de hauteur, à l'exception des haies vives (hauteur libre sous réserve du respect des dispositions du code civil), et doivent être constituées :

- Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
- Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0.5 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.



Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation **les clôtures sur limites séparatives** ne peuvent dépasser 1.80 mètre et être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages ;
- Soit par un mur plein ;
- Soit par des structures bois.



L'aménagement des clôtures sur les limites séparatives devra en outre répondre à une recherche paysagère (massifs de végétaux, plantes grimpantes, haies, etc.).

Afin de permettre le passage de la « *petite faune* », pour tous type de clôtures, des ouvertures de 15 cm X 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres non grillagées.

Selon l'article 671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Des hauteurs et des aspects différents pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dispositions particulières

- Les clôtures sont interdites au sein du domaine fluvial du Canal du Midi ;
- Les clôtures délimitant le domaine public routier de l'Autoroute A61 ne sont pas assujetties à cet article.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur Enedis, détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

e) Mouvement de terres et murs de soutènement

Les mouvements de terres, non liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée, sont interdits. La conception des constructions ou aménagements doit prendre en compte le profil du terrain et la position des réseaux gravitaires. L'autorisation de bâtir sera subordonnée à la condition que le projet s'adapte au profil du sol, et non l'inverse.

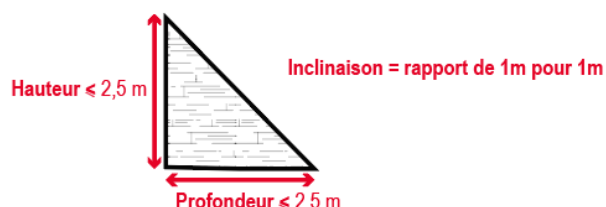
Sont tolérés :

- Les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol ;
- Les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivelés sur les limites séparatives.

- Murs de soutènement et enrochements

Les enrochements sont autorisés aux conditions suivantes :

- La hauteur ne pourra dépasser 2.50 mètres de haut. Cette distance sera mesurée au pied de l'enrochement, à partir du terrain naturel avant travaux.
- L'enrochement devra présenter une inclinaison maximale correspondant à 1 mètre de hauteur pour 1 mètre de profondeur.



Les murs de soutènement sont autorisés.

Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieur à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel, avant aménagement, et ce en tout point et au plus défavorable.

f) Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

g) Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

h) Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

i) Performances énergétiques et environnementales

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation isolation, exposition, ...).

Dans les opérations d'aménagement ou programmes de logement supérieur à 1 000 m² de surface de plancher, 10 % minimum de surface de plancher devront présenter un bilan énergétique positif.

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (normes BBC, Bâtiment Basse Consommation énergétique – RT 2012).

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé par des plantations équivalentes.

b) Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

c) Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

d) Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces verts paysagés libres devront être aménagés sur au moins 25 % de l'unité foncière. Ces espaces seront plantés d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts créés (sur le domaine demeurant privé hors rétrocession éventuelle).

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants.

Sur le plan de masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

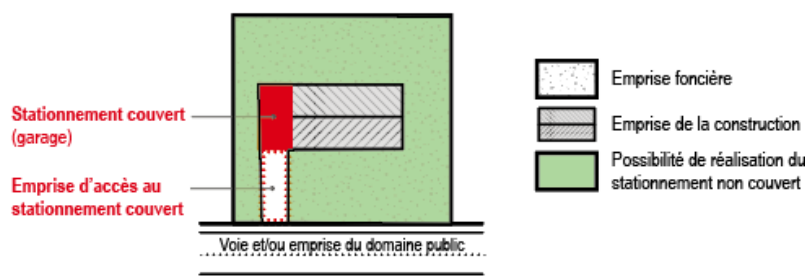
4. STATIONNEMENT

Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article 19 des dispositions générales).
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème 1 de chaque zone,
- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Inférieures ou égale à deux logements : 2 places de stationnement par logement dont une couverte. Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.
- De plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places/logement. Celles-ci seront groupées afin de présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.



- **Pour les constructions à destination de bureaux.**

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

- **Pour les constructions à destination des commerces et des activités de services**
 - **hors sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, affectée à la vente. Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

▪ **Restauration Sous-destination hébergement hôtelier et touristique et restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

○ **Pour les constructions à destination des autres activités secondaire ou tertiaire (hors centre de congrès et d'exposition)**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

○ **Personnes à mobilité réduite**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2 % de places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

○ **Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément au tableau ci-dessous.

Part de stationnements dédiés aux véhicules électriques et hybrides selon les destinations des constructions	Destination	Sous-Destination	Capacité du parking	
			Inférieure à 40 places	Supérieure à 40 places
	Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
	Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
		- Bureau - Centre de congrès et d'exposition		

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- **Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

○ **Etablissements scolaires (pour les deux roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- primaire – par classe 2 m² (ou 2 places*) ;
- secondaire et technique – par classe 10 m² (ou 10 places*) ;
- supérieur et recherche – 7 m² pour 100 m² de ST (ou 7 places*).

○ **Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

Destination	Sous-Destination	Part de stationnements dédiés aux véhicules deux roues selon les destinations des constructions
Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m ²
Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public 10% de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
	- Bureau	15% de la surface de plancher

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

THEME UB.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

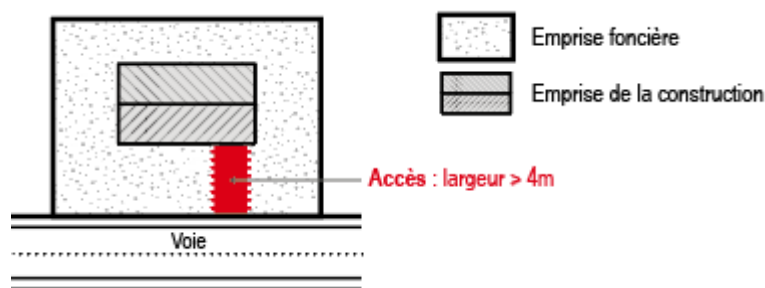
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile², le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes et soumise aux conditions minimales suivantes :

- **Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

- **Largeur de chaussée**

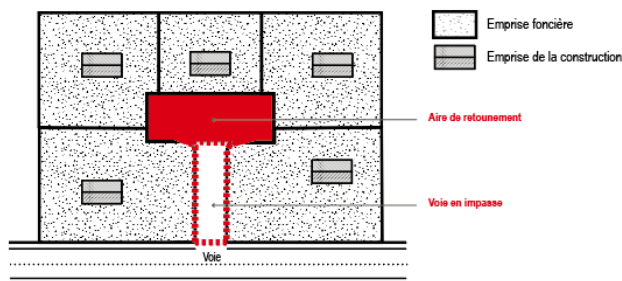
Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.



² Se référer à l'annexe spécifique en page 229 du présent règlement local d'urbanisme

- Voies en impasse

Elles doivent être aménagées de telle sorte que le dispositif terminal de retournement soit compatible avec les règles de sécurité (rayon de giration suffisant) et puisse notamment permettre le passage des véhicules assurant la collecte des ordures ménagères et le secours-incendie (pompiers) (cf. : annexe - Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours.)



- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent à un plan de composition d'ensemble, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain environnant ou à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commune, voie assurant des liaisons entre quartiers).

Les voies privées seront conformes aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne :

- Habitation : arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié,
- E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) : règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié,
- I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur) : règlement de sécurité du 18 octobre 1977 modifié.

Dans le cas d'une volonté du pétitionnaire de voir la voirie du projet rétrocédée à la collectivité afin de rentrer dans le domaine public communal, celui-ci devra préalablement obtenir la conformité de l'ensemble des gestionnaires de réseaux, et l'accord préalable de la collectivité.

c) Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie. Ils doivent être éclairés.

Tous ces aménagements (accès, voiries, pistes, cheminements, ...) doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

d) Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Les colonnes enterrées seront imposées, sauf impossibilité technique.

Les éléments de stockage et de présentation des déchets devront s'intégrer à la composition d'ensemble, et devront respecter l'ensemble des prescriptions techniques du Sicoval.

Ces dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics, sont soumis au seul l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (thème UB.2-2).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

b) Réseau d'alimentation en eau potable

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

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales**

Toute construction doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Un caniveau grille suffisamment dimensionné sans jamais avoir une section utile inférieure à 250 mm sera installé en limite de propriété et raccordé à un exutoire.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire (5 l/s). L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

- **Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduelles dans les fossés est formellement interdit.

d) Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et pour les constructions individuelles sauf contraintes techniques.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain :

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte qu'il se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article UB.2.

La prise en charge par la collectivité de l'extension du réseau d'alimentation électrique est subordonnée à la validation par celle-ci de la position finale du poste de transformation lié à l'opération.

Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé par une seule parabole collective.

e) Réseaux de communications électroniques

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

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre une superficie d'environ **203.82 hectares**, soit **24.80 % du territoire** et correspond majoritairement aux quartiers d'habitations dans la plaine et dans les coteaux.

Elle correspond au tissu urbain composé majoritairement de quartiers d'habitations pavillonnaires, dans la plaine et les coteaux.

La zone regroupe dans la plaine des habitations individuelles récentes, des lotissements existants dont la capacité d'accueil est peu importante, quelques habitations plus anciennes, et quelques terrains dispersés encore libres.

L'occupation des sols actuelle diverge si l'on se situe dans les coteaux ou dans la plaine.

Dans la plaine, les lotissements datant des années 70-80 laissent peu de place à de nouvelles constructions et le maillage est bien structuré. Dans les coteaux, la topographie plus capricieuse n'a pas autorisé une occupation des sols aussi dense.

La zone UC est une zone d'urbanisation pavillonnaire. Elle n'est pas vouée à évoluer autrement.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Préserver et restructurer le caractère résidentiel de la zone caractérisée par un tissu discontinu.

En outre, s'appliquent dans la présente zone, les dispositions générales édictées en préambule, et des dispositions spécifiques ci-après.

THEME UC.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisées les destinations des constructions, usages du sol et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat. En effet, au regard de l'orientation n°1 du PADD et notamment de son objectif de densification à proximité immédiate du centre-ville (orientation n°1 2. Maitriser l'étalement urbain au travers d'une densification du centre urbain et des axes viaires principaux), la zone UC à dominante pavillonnaire, fera l'objet d'une densité moindre. **En aucun cas, il ne pourra être construit plus de deux logements par unité foncière.**
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3.

Sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail et commerce de gros » sous conditions :

- Que la surface de vente totale demeure inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est inférieure à 500 m²).

2. AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de véhicules non compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (food-truck...etc.).
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôt de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.
- Les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à conditions qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

THEME UC.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Emprise au sol et surface

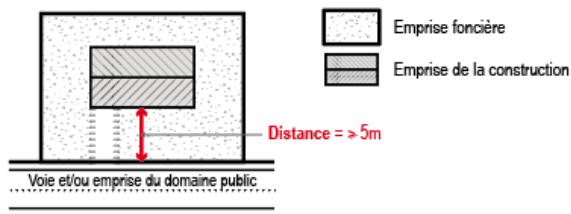
1 - L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

2 - Pour les bâtiments existants à la date de publication du présent règlement, dans le cas d'aménagement ou de travaux **d'amélioration de l'habitat**, le coefficient d'emprise au sol peut être dépassé.

Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale ne pourra pas excéder 50 %.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

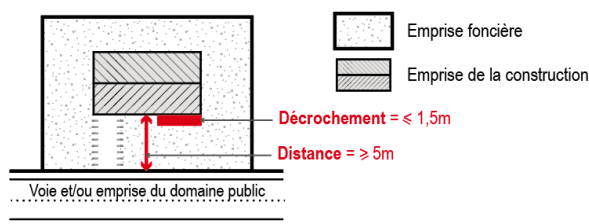
1. **Toute construction nouvelle** doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.



2. Des décrochements sont possibles :

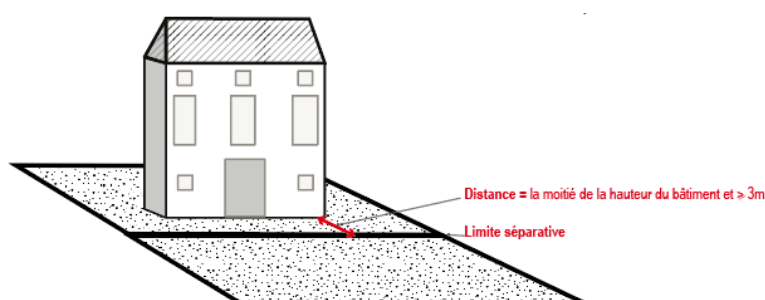
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon originale un angle d'îlot ;
- Pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée –bureaux, commerces...) ;
- Pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

3. **A l'intérieur des marges de reculement**, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc... avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1.50 mètres.



c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

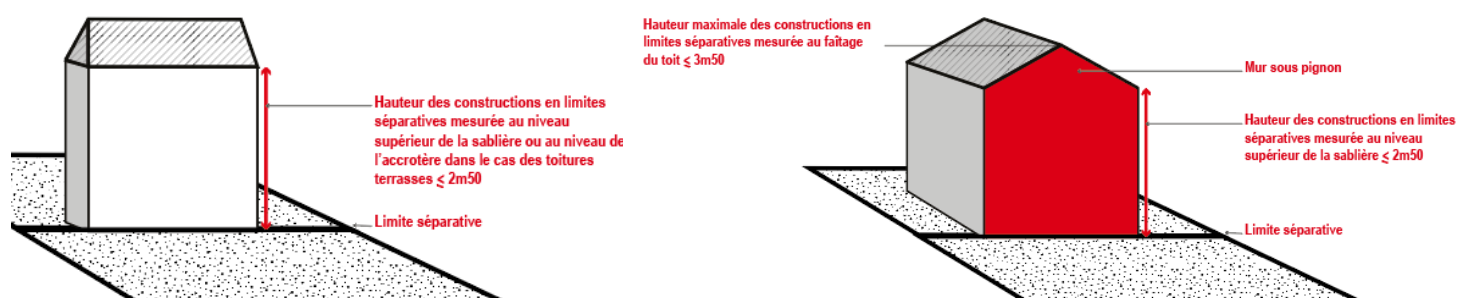


Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En limites séparatives, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2.50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisé au niveau inférieur de l'acrotère,

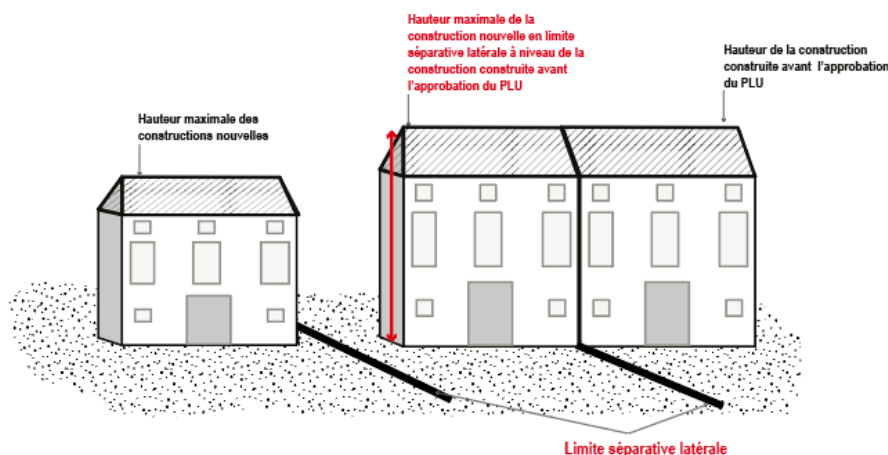
Dans le cas de toit terrasse accessible, la mesure sera faite au niveau inférieur de l'acrotère, avec la possibilité de mettre un garde-corps de 1.10 mètres maximum de haut, en interdisant un garde-corps en mur plein. Seuls les garde-corps ne créant pas de cache et/ou de rupture visuelle seront acceptés.

Dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur de devra pas excéder 2.50 mètres, au niveau supérieur de la sablière ou 3.50 mètres au faîtage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel en tout point avant travaux.



Précision étant faite que toute construction doit se faire soit en limite séparative, soit en respectant les règles du présent paragraphe sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

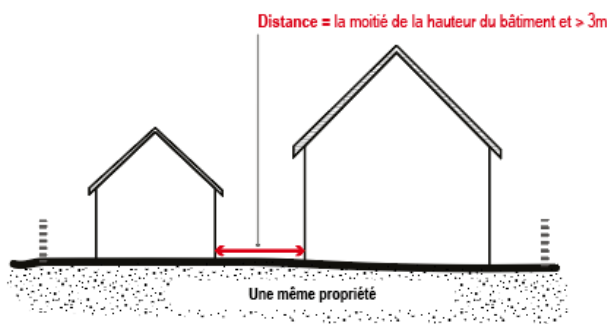


Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 20 mètres de la limite séparative du cimetière communal.

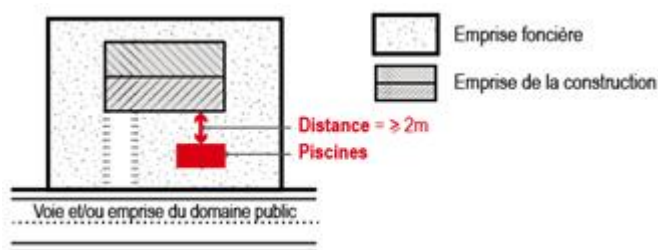
d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition d'ensemble, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.



2. Dans le cas de réalisation de piscine, de pataugeoire ou de couloir de nage, le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

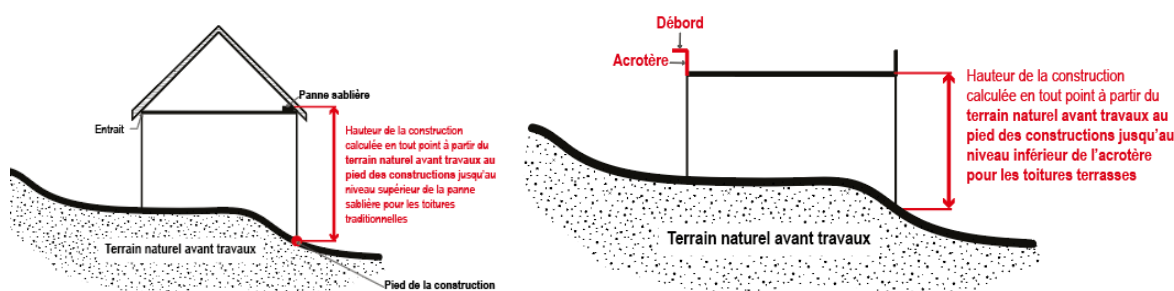


e) Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur de l'acrotère :

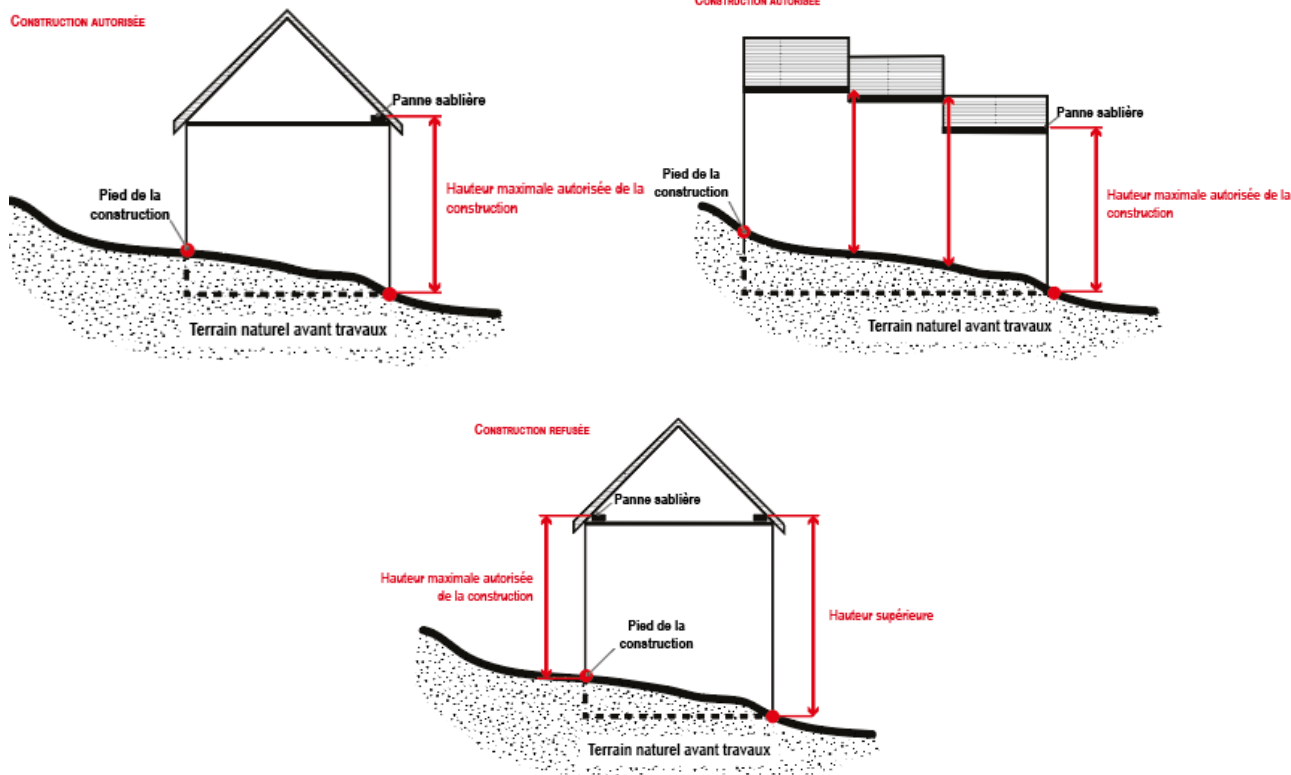
- en cas de remblais de terre, toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- en cas de déblais de terre, ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain finit.

En aucun cas le bâtiment finit ne pourra excéder les hauteurs indiquées.



2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1). Il peut être rajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface de plancher du plancher immédiatement inférieur.

Exemple de cas :



Il est toutefois admis un dépassement de ces règles de hauteur dans le cas de construction ou installation s'inscrivant dans les dispositions du paragraphe c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives- paragraphe 1.

3 – La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes...) ni aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère local (cf. annexes prescriptions architecturales) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

b) Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

c) Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment.

Nonobstant un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ci-dessus énoncés en peuvent être opposées à savoir :

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

Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.

La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

d) Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Mais dans le cas où elles existent.

- Prescriptions générales

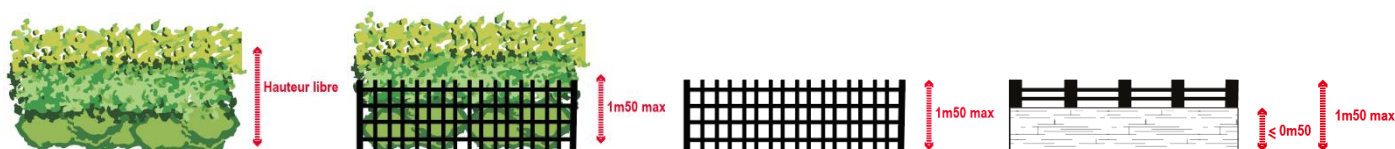
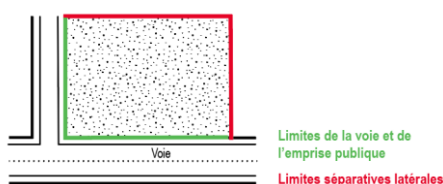
Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;

Dans tous les cas, les murs bahuts et les murs pleins devront être enduits et colorés sur toutes leurs faces en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

- Aspect

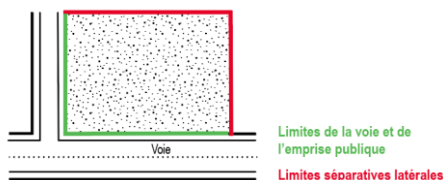
Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation, **les clôtures sur voies et emprises publiques** ne peuvent pas dépasser 1.50 mètre de hauteur, à l'exception des haies vives (hauteur libre sous réserve du respect des dispositions du code civil), et doivent être constituées :

- Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
- Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0.5 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.



Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation **les clôtures sur limites séparatives** ne peuvent dépasser 1.80 mètre et être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages ;
- Soit par un mur plein ;
- Soit par des structures bois.



L'aménagement des clôtures sur les limites séparatives devra en outre répondre à une recherche paysagère (massifs de végétaux, plantes grimpantes, haies, etc.).

Afin de permettre le passage de la « *petite faune* », pour tous type de clôtures, des ouvertures de 15 cm X 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres non grillagées

Selon l'article 671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Des hauteurs et des aspects différents pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dispositions particulières :**
 - Les clôtures sont interdites au sein du domaine fluvial du Canal du Midi ;
 - Les clôtures délimitant le domaine public routier de l'Autoroute A61 ne sont pas assujetties à cet article.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

e) Mouvement de terres et murs de soutènement

Les mouvements de terres, non liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée, sont interdits. La conception des constructions ou aménagements doit prendre en compte le profil du terrain et la position des réseaux gravitaires. L'autorisation de bâtir sera subordonnée à la condition que le projet s'adapte au profil du sol, et non l'inverse.

Sont tolérés :

- Les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol ;
- Les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivelés sur les limites séparatives.
- **Murs de soutènement et enrochements**

Les enrochements sont autorisés aux conditions suivantes :

- La hauteur ne pourra dépasser 2.50 mètres de haut. Cette distance sera mesurée au pied de l'enrochement,
- L'enrochement devra présenter une inclinaison maximale correspondant à 1 mètre de hauteur pour 1 mètre de profondeur.



Les murs de soutènement sont autorisés.

Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel, avant aménagement, et ce en tout point et au plus défavorable.

f) Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

g) Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

h) Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

i) Performances énergétiques et environnementales

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation isolation, exposition, ...).

Dans les opérations d'aménagement ou programmes de logement supérieur à 1 000 m² de surface de plancher, 10 % minimum de surface de plancher devront présenter un bilan énergétique positif.

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (normes BBC, Bâtiment Basse Consommation énergétique - RT 2012).

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé par des plantations équivalentes.

b) Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

c) Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

d) Espaces libres et espaces verts à créer

Des espaces verts paysagés libres devront être aménagés sur au moins 25 % de l'unité foncière. Ces espaces seront plantés d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts créés (sur le domaine demeurant privé hors rétrocession éventuelle).

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants.

Sur le plan de masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

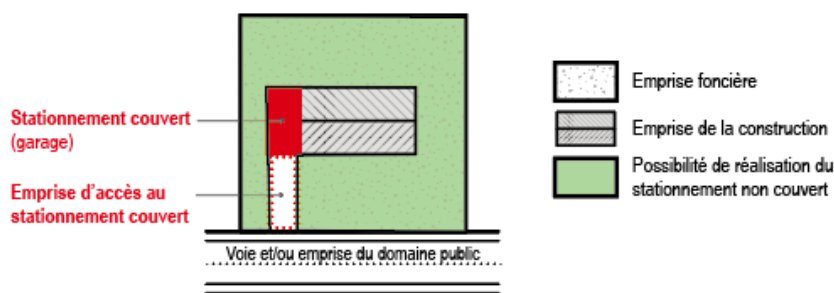
4. STATIONNEMENT

Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article 19 des dispositions générales).
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème 1 de chaque zone,
- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Inférieures ou égale à deux logements : 2 places de stationnement par logement dont une couverte. Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.
- De plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places/logement. Celles-ci seront groupées afin de présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.



- **Pour les constructions à destination de bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

- **Pour les constructions à destination des commerces et des activités de services**
 - **hors sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, affectée à la vente. Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

▪ **Restauration Sous-destination hébergement hôtelier et touristique et restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

○ **Pour les constructions à destination des autres activités secondaire ou tertiaire (hors centre de congrès et d'exposition)**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

○ **Personnes à mobilité réduite**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2 % de places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

○ **Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément au tableau ci-dessous.

Part de stationnements dédiés aux véhicules électriques et hybrides selon les destinations des constructions	Destination	Sous-Destination	Capacité du parking	
			Inférieure à 40 places	Supérieure à 40 places
	Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
	Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
		- Bureau - Centre de congrès et d'exposition		

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- **Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

▪ **Etablissements scolaires (pour les deux roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- primaire – par classe 2 m² (ou 2 places*) ;
- secondaire et technique – par classe 10 m² (ou 10 places*) ;
- supérieur et recherche – 7 m² pour 100 m² de ST (ou 7 places*).

▪ **Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

Destination	Sous-Destination	Part de stationnements dédiés aux véhicules deux roues selon les destinations des constructions
Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m ²
Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public 10% de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
	- Bureau	15% de la surface de plancher

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

THEME UC.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

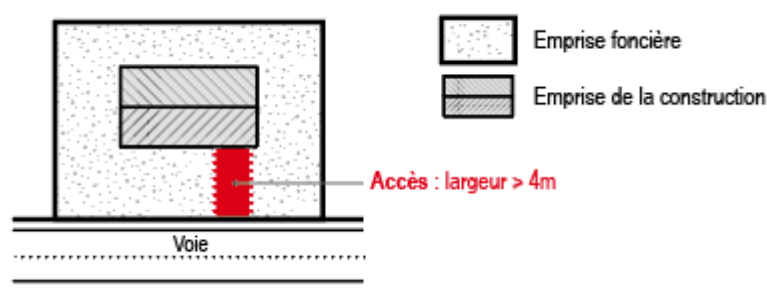
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile³, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes et soumise aux conditions minimales suivantes :

- **Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

- **Largeur de chaussée**

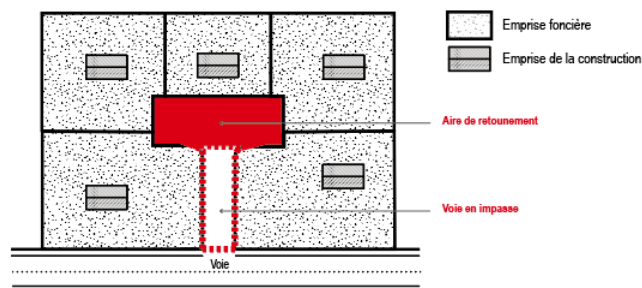
Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.



³Se référer à l'annexe spécifique en page 229 du présent règlement local d'urbanisme

Voies en impasse

Elles doivent être aménagées de telle sorte que le dispositif terminal de retournement soit compatible avec les règles de sécurité (rayon de giration suffisant) et puisse notamment permettre le passage des véhicules assurant la collecte des ordures ménagères et le secours-incendie (pompiers). (cf. : annexe - Rappels réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours.)



- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent à un plan de composition d'ensemble, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain environnant ou à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commune, voie assurant des liaisons entre quartiers).

Les voies privées seront conformes aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne :

- Habitation : arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié,
- E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) : règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié,
- I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur) : règlement de sécurité du 18 octobre 1977 modifié.

Dans le cas d'une volonté du pétitionnaire de voir la voirie du projet rétrocédée à la collectivité afin de rentrer dans le domaine public communal, celui-ci devra préalablement obtenir la conformité de l'ensemble des gestionnaires de réseaux, et l'accord préalable de la collectivité.

c) Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie. Ils doivent être éclairés.

Tous ces aménagements (accès, voiries, pistes, cheminements, ...) doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

d) Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Les éléments de stockage et de présentation des déchets devront s'intégrer à la composition d'ensemble, et devront respecter l'ensemble des prescriptions techniques du Sicoval.

Ces dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics, sont soumis au seul l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (thème UC.2-2).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

b) Réseau d'alimentation en eau potable

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

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales**

Toute construction doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Un caniveau grille suffisamment dimensionné sans jamais avoir une section utile inférieure à 250 mm sera installé en limite de propriété et raccordé à un exutoire.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire (5 l/s). L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

- **Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdits, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

d) Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et pour les constructions individuelles sauf contraintes techniques.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain :

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte qu'il se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article UC.2.

La prise en charge par la collectivité de l'extension du réseau d'alimentation électrique est subordonnée à la validation par celle-ci de la position finale du poste de transformation lié à l'opération.

Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé par une seule parabole collective.

e) Réseaux de communications électroniques

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

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD recouvre une superficie d'environ **42,76 hectares**, soit **5.20 % du territoire**.

Elle correspond aux quartiers d'habitations situés sur les coteaux, le long du chemin du Moulin (dans le quartier dit du « Carrelet ») et au Nord de la route de Mervilla, sur le chemin du Touron (dans le quartier dit du « Fumas – les Clos »).

La zone regroupe les habitations individuelles peu denses. Le relief est assez prononcé et la densification sur ce secteur est difficile.

La zone UD est une zone d'urbanisation pavillonnaire. Elle n'est pas vouée à évoluer autrement.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Contrôler le développement homogène et cohérent de cette zone par un règlement strict,
- Préserver le caractère résidentiel de la zone caractérisée par un tissu peu dense.

En outre, s'appliquent dans la présente zone, les dispositions générales édictées en préambule, et des dispositions spécifiques ci-après.

THEME UD.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

- **AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME**

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisées les destinations des constructions, usages du sols et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat, au regard de l'orientation n°1 du PADD et notamment de son objectif de densification à proximité immédiate du centre-ville (orientation n°1 2. Maitriser l'étalement urbain au travers d'une densification du centre urbain et des axes viaires principaux), la zone UD à dominante pavillonnaire, fera l'objet d'une densité moindre. **En aucun cas, il ne pourra être construit plus de deux logements par unité foncière.**
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3.

Sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail et commerce de gros » sous conditions :

- Que la surface de vente totale demeure inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est inférieure à 500 m²).

- **AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de véhicules non compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (food-truck...etc.).
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôt de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.
- Les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à conditions qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

THEME UD.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

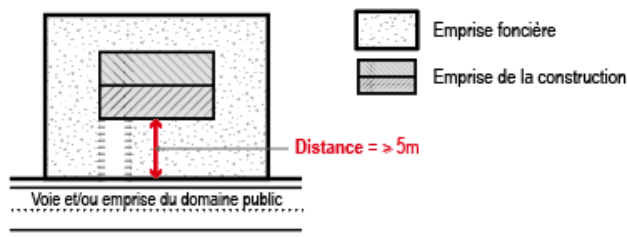
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Emprise au sol et surface

L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

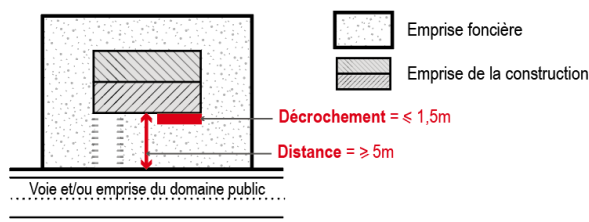
1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.



2. Des décrochements sont possibles :

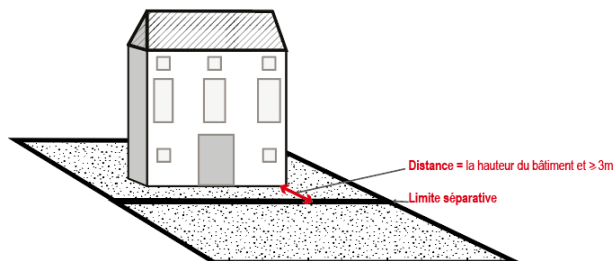
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon originale un angle d'îlot ;
- Pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée –bureaux, commerces... ;
- Pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

3. A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc... avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1.50 mètres.



c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle, doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

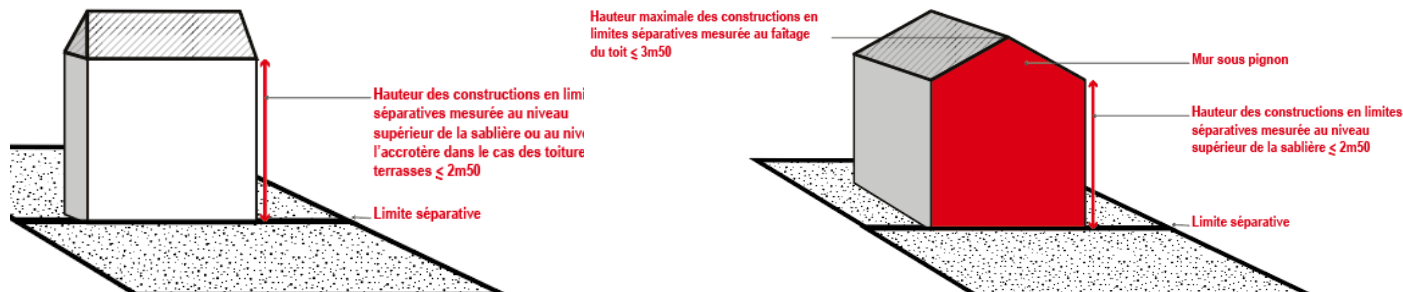


Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En limites séparatives, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2.50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisé au niveau inférieur de l'acrotère.

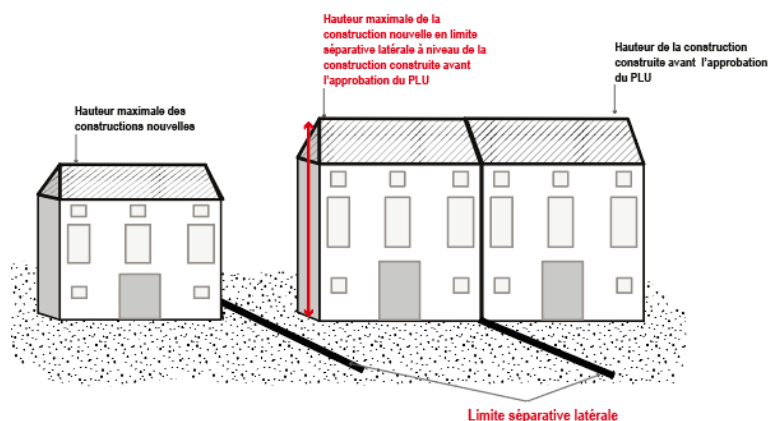
Dans le cas de toit terrasse accessible, la mesure sera faite au niveau inférieur de l'acrotère, avec la possibilité de mettre un garde-corps de 1.10 mètres maximum de haut, en interdisant un garde-corps en mur plein. Seuls les garde-corps ne créant pas de cache et/ou de rupture visuelle seront acceptés.

Dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur de devra pas excéder 2.50 mètres, au niveau supérieur de la sablière ou 3.50 mètres au faîtage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel en tout point.



Précision étant faite que toute construction doit se faire soit en limite séparative, soit en respectant les règles du présent paragraphe sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

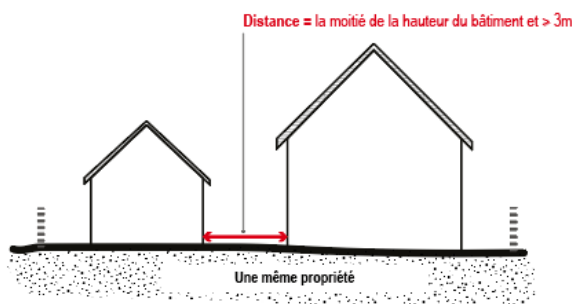
- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.



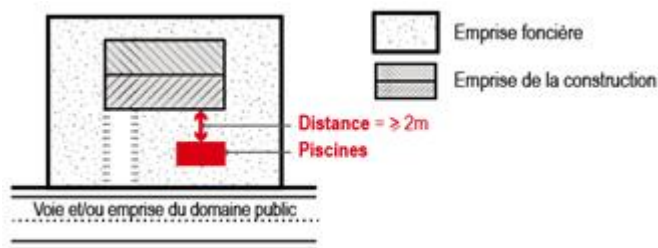
d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition d'ensemble, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.



2. Dans le cas de réalisation de piscine, de pataugeoire ou de couloir de nage, le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

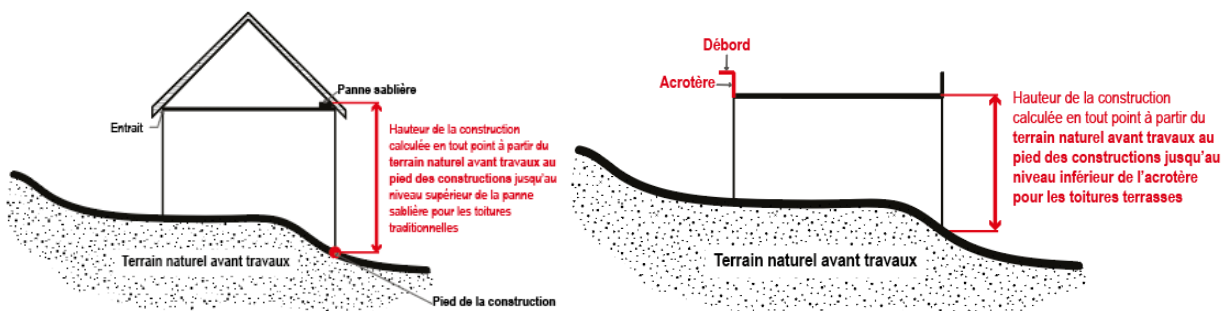


e) Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur de l'acrotère :

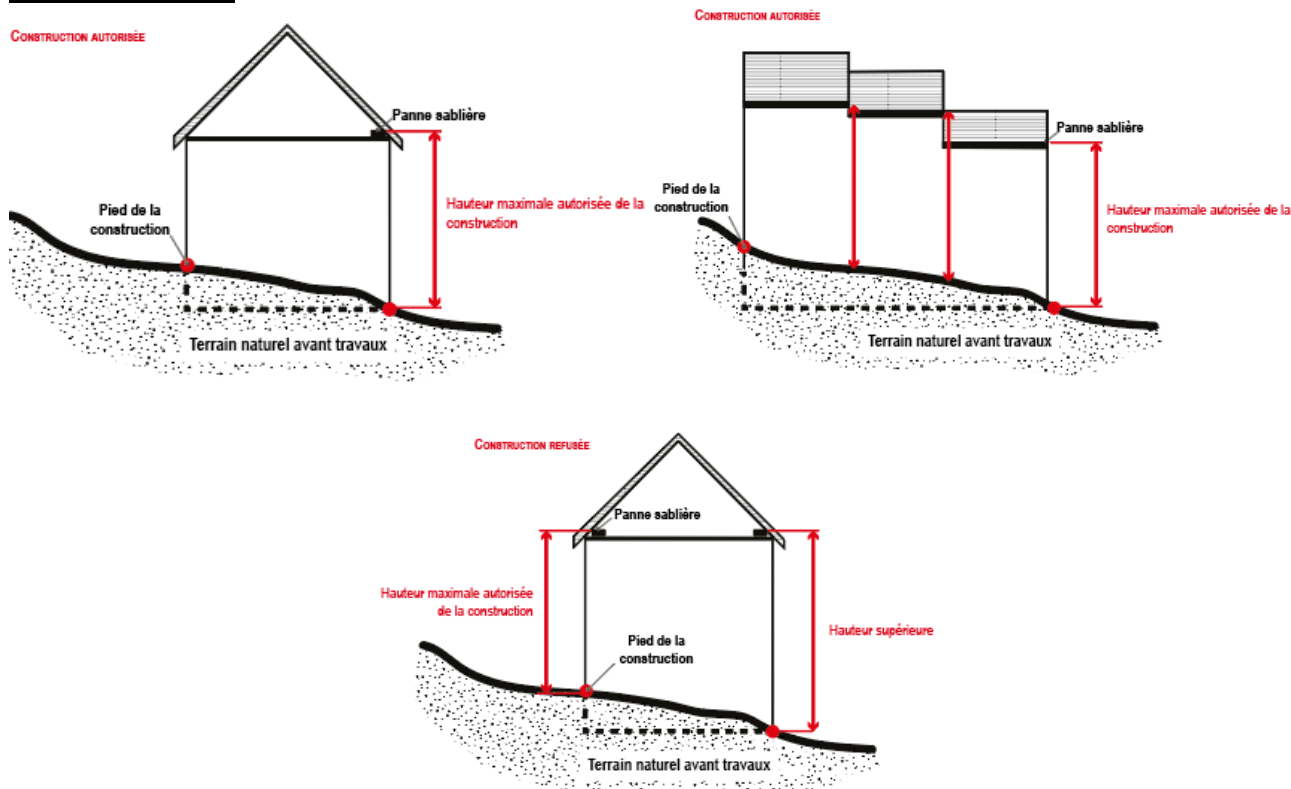
- en cas de remblais de terre, toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- en cas de déblais de terre, ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain finit.

En aucun cas le bâtiment finit ne pourra excéder les hauteurs indiquées.



2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1). Il peut être rajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface de plancher du plancher immédiatement inférieur.

Exemple de cas :



3 – La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes...) ni aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère local (cf. annexes prescriptions architecturales) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

b) Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

c) Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment.

Nonobstant un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ci-dessus énoncés en peuvent être opposées à savoir :

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

Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.

La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

d) Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Mais dans le cas où elles existent.

- Prescriptions générales

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;

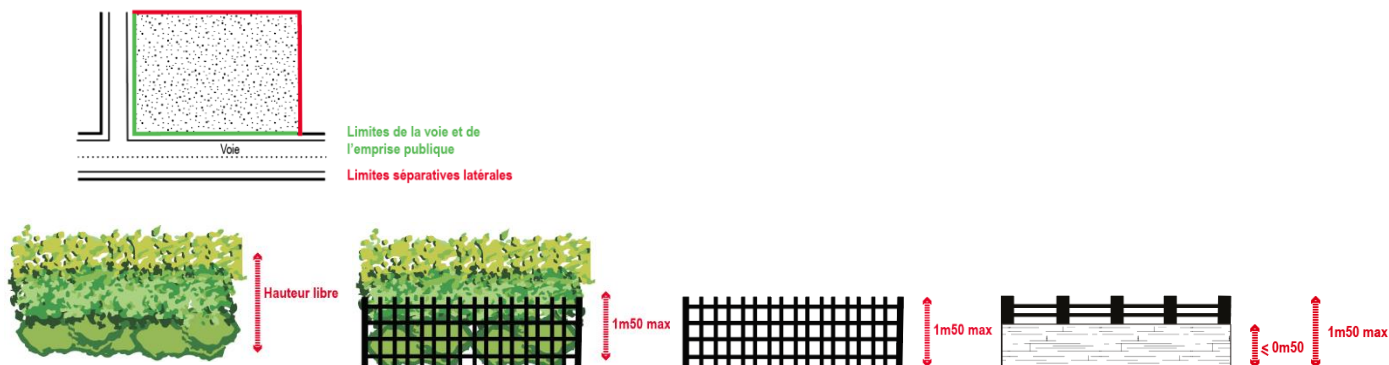
Dans tous les cas, les murs bahuts et les murs pleins devront être enduits et colorés sur toutes leurs faces en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

- Aspect

Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation, **les clôtures sur voies et emprises publiques** ne peuvent pas dépasser 1.50 mètre de hauteur, à l'exception des haies vives (hauteur libre sous réserve du respect des dispositions du code civil), et doivent être constituées :

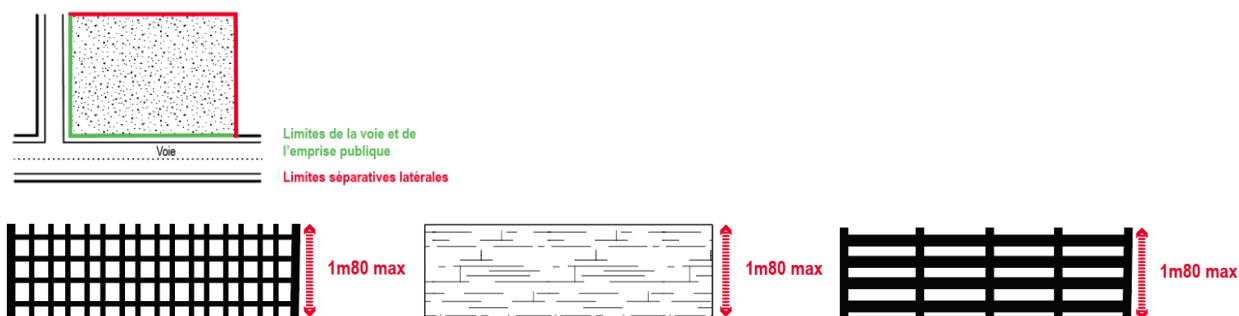
- Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;

- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
- Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0.5 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.



Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation **les clôtures sur limites séparatives** ne peuvent dépasser 1.80 mètre et être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages ;
- Soit par un mur plein ;
- Soit par des structures bois.



L'aménagement des clôtures sur les limites séparatives devra en outre répondre à une recherche paysagère (massifs de végétaux, plantes grimpantes, haies, etc.).

Afin de permettre le passage de la « *petite faune* », pour tous type de clôtures, des ouvertures de 15 cm X 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres non grillagées.

Selon l'article 671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Des hauteurs et des aspects pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dispositions particulières :

- Les clôtures sont interdites au sein du domaine fluvial du Canal du Midi ;
- Les clôtures délimitant le domaine public routier de l'Autoroute A61 ne sont pas assujetties à cet article.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur Enedis, détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

e) Mouvement de terres et murs de soutènement

Les mouvements de terres, non liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée, sont interdits. La conception des constructions ou aménagements doit prendre en compte le profil du terrain et la position des réseaux gravitaires. L'autorisation de bâtir sera subordonnée à la condition que le projet s'adapte au profil du sol, et non l'inverse.

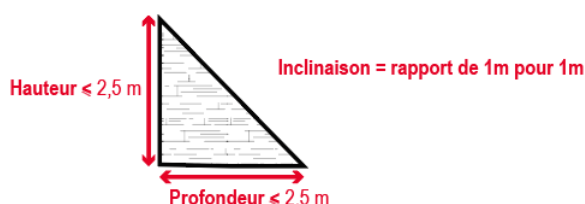
Sont tolérés :

- Les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol ;
- Les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivelés sur les limites séparatives.

- Murs de soutènement et enrochements

Les enrochements sont autorisés aux conditions suivantes :

- La hauteur ne pourra dépasser 2.50 mètres de haut. Cette distance sera mesurée au pied de l'enrochement,
- L'enrochement devra présenter une inclinaison maximale correspondant à 1 mètre de hauteur pour 1 mètre de profondeur.



Les murs de soutènement sont autorisés.

Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieur à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel, avant aménagement, et ce en tout point et au plus défavorable.

f) Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

g) Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

h) Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

i) Performances énergétiques et environnementales

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation isolation, exposition, ...).

Dans les opérations d'aménagement ou programmes de logement supérieur à 1 000 m² de surface de plancher, 10 % minimum de surface de plancher devront présenter un bilan énergétique positif.

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (normes BBC, Bâtiment Basse Consommation énergétique – RT 2012).

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé par des plantations équivalentes.

b) Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

c) Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

d) Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces verts paysagés libres devront être aménagés sur au moins 40 % de l'unité foncière. Ces espaces seront plantés d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts créés (sur le domaine demeurant privé hors rétrocession éventuelle).

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants.

Sur le plan de masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

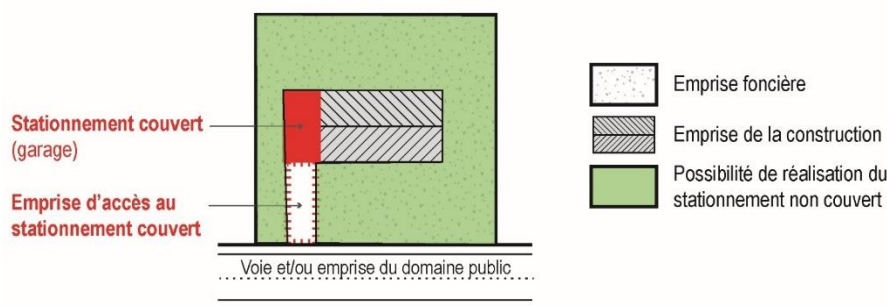
4. STATIONNEMENT

Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article 19 des dispositions générales).
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème 1 de chaque zone,
- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Inférieures ou égale à deux logements : 2 places de stationnement par logement dont une couverte. Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.
- De plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places/logement. Celles-ci seront groupées afin de présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.



- **Pour les constructions à destination de bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

- **Pour les constructions à destination des commerces et des activités de services**
 - **hors sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, affectée à la vente. Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

▪ **Restauration Sous-destination hébergement hôtelier et touristique et restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

○ **Pour les constructions à destination des autres activités secondaire ou tertiaire (hors centre de congrès et d'exposition)**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

○ **Personnes à mobilité réduite**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2 % de places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

○ **Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément au tableau ci-dessous.

Part de stationnements dédiés aux véhicules électriques et hybrides selon les destinations des constructions	Destination	Sous-Destination	Capacité du parking	
			Inférieure à 40 places	Supérieure à 40 places
	Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
	Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
		- Bureau - Centre de congrès et d'exposition		

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- **Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

- **Etablissements scolaires (pour les deux roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- primaire – par classe 2 m² (ou 2 places*) ;
- secondaire et technique – par classe 10 m² (ou 10 places*) ;
- supérieur et recherche – 7 m² pour 100 m² de ST (ou 7 places*).

- **Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

Destination	Sous-Destination	Part de stationnements dédiés aux véhicules deux roues selon les destinations des constructions
Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m ²
Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public 10% de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
	- Bureau	15% de la surface de plancher

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

THEME UD.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

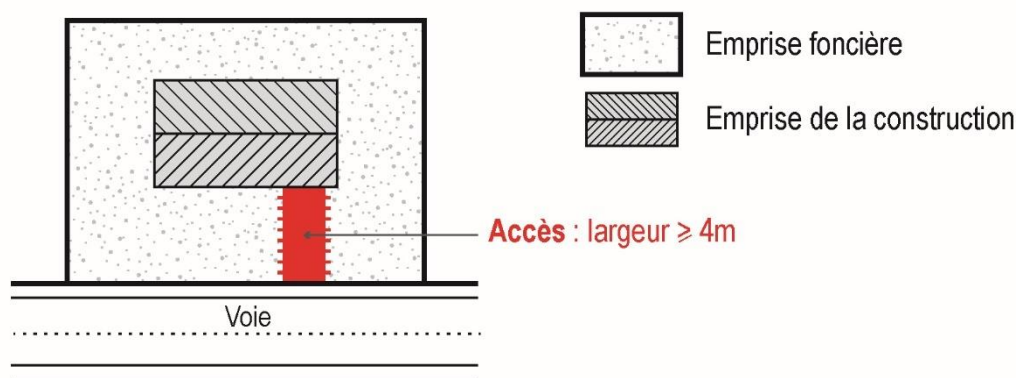
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile⁴, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

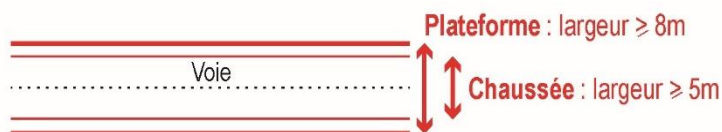
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes et soumise aux conditions minimales suivantes :

- **Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

- **Largeur de chaussée**

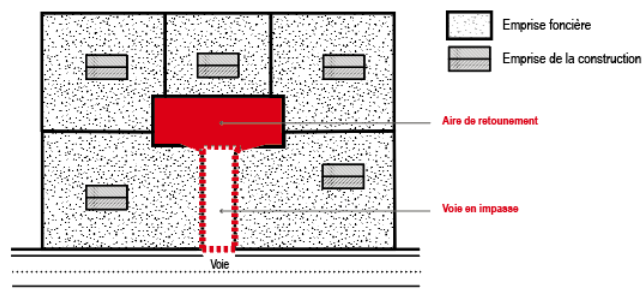
Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.



⁴ Se référer à l'annexe spécifique en page 229 du présent règlement local d'urbanisme

- Voies en impasse

Elles doivent être aménagées de telle sorte que le dispositif terminal de retournement soit compatible avec les règles de sécurité (rayon de giration suffisant) et puisse notamment permettre le passage des véhicules assurant la collecte des ordures ménagères et le secours-incendie (pompiers). (cf. : annexe - Rappels réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours.)



- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent à un plan de composition d'ensemble, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain environnant ou à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commune, voie assurant des liaisons entre quartiers).

Les voies privées seront conformes aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne :

- Habitation : arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié,
- E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) : règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié,
- I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur) : règlement de sécurité du 18 octobre 1977 modifié.

Dans le cas d'une volonté du pétitionnaire de voir la voirie du projet rétrocédée à la collectivité afin de rentrer dans le domaine public communal, celui-ci devra préalablement obtenir la conformité de l'ensemble des gestionnaires de réseaux et l'accord préalable de la collectivité.

c) Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie. Ils doivent être éclairés.

Tous ces aménagements (accès, voiries, pistes, cheminements, ...) doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

d) Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Les éléments de stockage et de présentation des déchets devront s'intégrer à la composition d'ensemble, et devront respecter l'ensemble des prescriptions techniques du Sicoval.

Ces dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics, sont soumis au seul l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (thème UD.2-2).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

b) Réseau d'alimentation en eau potable

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

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- **Eaux pluviales**

Toute construction doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Un caniveau grille suffisamment dimensionné sans jamais avoir une section utile inférieure à 250 mm sera installé en limite de propriété et raccordé à un exutoire.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire (5 l/s). L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et pour les constructions individuelles sauf contraintes techniques.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain :

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte qu'il se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article UD.2.

La prise en charge par la collectivité de l'extension du réseau d'alimentation électrique est subordonnée à la validation par celle-ci de la position finale du poste de transformation lié à l'opération.

Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé par une seule parabole collective.

d) Réseaux de communications électroniques

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

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL recouvre une superficie d'environ **61.43 hectares**, soit **7.47 % du territoire**.

Elle concerne des terrains réservés aux activités sportives, de tourisme, et de loisirs, sous forme d'équipements collectifs. Elle comprend des espaces naturels de loisirs aménagés ou à aménager.

Cette zone est divisée en 2 secteurs destinés à accueillir :

- Pour le secteur ULv : les parcs urbains aménagés et à aménager.
- Pour le secteur ULi : des constructions de type équipements hôteliers, de restauration et d'hébergement spécialisée.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Confirmer la destination de ces secteurs naturels aménagés pour les loisirs et les activités sportives et permettre les aménagements nécessaires à leur accessibilité.
- Permettre l'évolution et la réalisation de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la vie urbaine du centre-ville et des quartiers limitrophes.
- Préserver la qualité du paysage à proximité du Canal du Midi, tout en permettant l'implantation limitée d'activités.

En outre, s'appliquent dans la présente zone, les dispositions générales édictées en préambule et des dispositions spécifiques ci-après.

THEME UL.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

EN SECTEUR ULV

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisées les logements sous conditions :

- D'être des logements de fonctions liées aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics autorisées dans le secteur.

EN SECTEUR ULI

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « logement » sous conditions :

- D'être des logements des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés.

Sont autorisées les destinations des constructions, usages du sol et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3.

2. AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

EN SECTEUR ULV ET ULi

Sont interdits :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de véhicules non compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (food-truck...etc.).
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôt de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.
- Les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à conditions qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
- Les aménagements des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de logements nouveaux.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition d'être attenantes au bâtiment principal à hauteur de 30 % de l'emprise actuelle.
- Les reconstructions après sinistres (si celles-ci ne visent pas à exposer au risque une population supplémentaire).

THEME UL.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

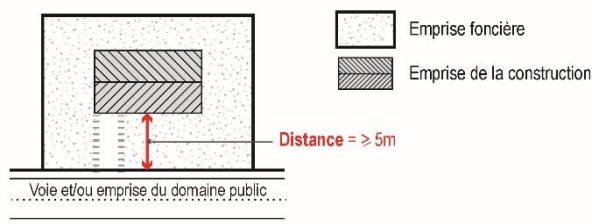
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Emprise au sol et surface

Non réglementé

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

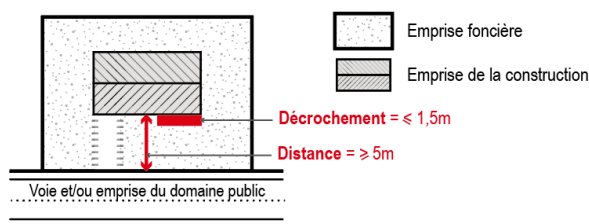
1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.



2. Des décrochements sont possibles :

- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon originale un angle d'îlot ;
- Pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée –bureaux, commerces...);
- Pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

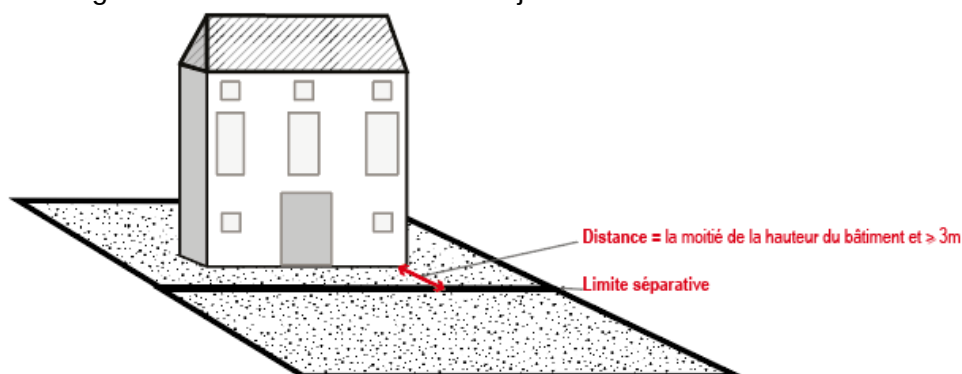
3. A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc... avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1.50 mètres.



Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 20 mètres de l'axe du canal du Midi. Toutefois, la construction en limite du domaine public fluvial pourra être autorisée pour toutes constructions liées au trafic fluvial.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

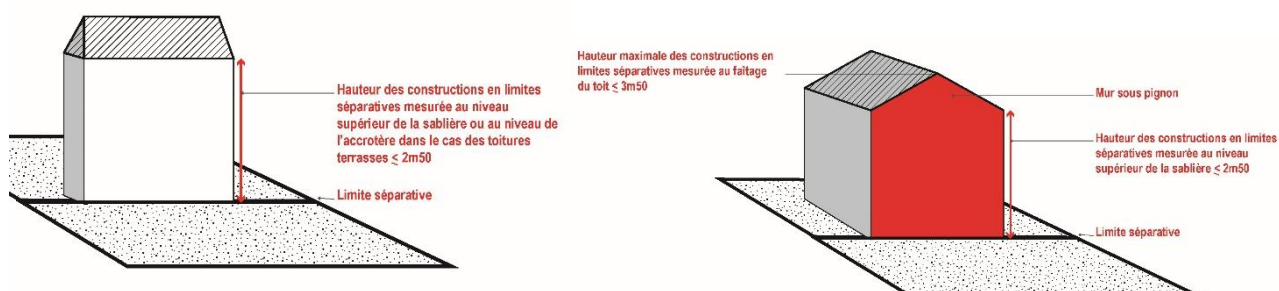


Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En limites séparatives, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2.50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisé au niveau inférieur de l'acrotère,

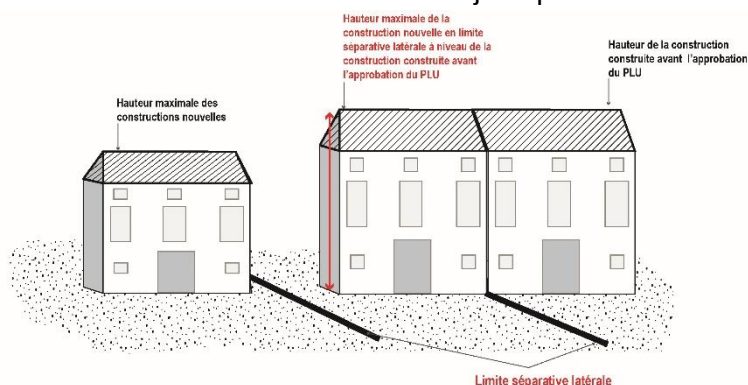
Dans le cas de toit terrasse accessible, la mesure sera faite au niveau inférieur de l'acrotère, avec la possibilité de mettre un garde-corps de 1.10 mètres maximum de haut, en interdisant un garde-corps en mur plein. Seul les garde-corps ne créant pas de cache et/ou de rupture visuelle seront acceptés.

Dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur de devra pas excéder 2.50 mètres, au niveau supérieur de la sablière ou 3.50 mètres au faîtage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel en tout point avant travaux.



Précision étant faite que toute construction doit se faire soit en limite séparative, soit en respectant les règles du présent paragraphe sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

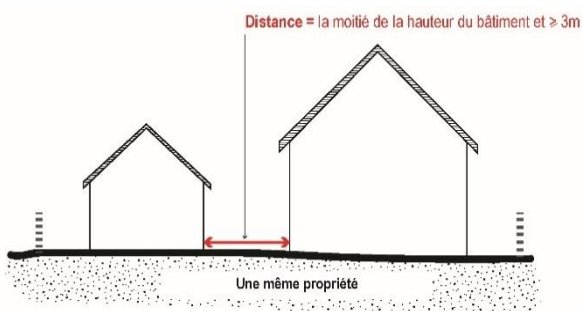
- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.



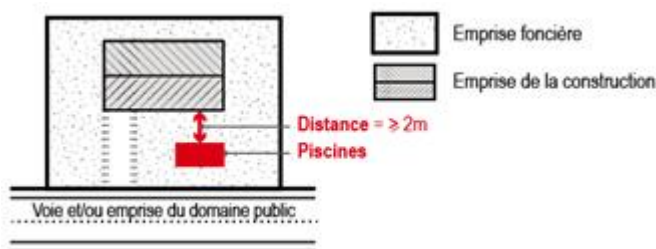
d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition d'ensemble, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.



2. Dans le cas de réalisation de piscine, de pataugeoire ou de couloir de nage, le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

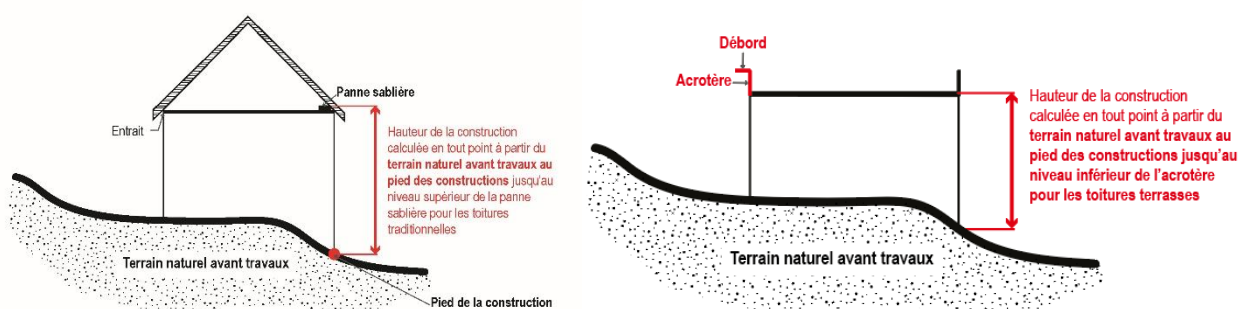


e) Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur de l'acrotère :

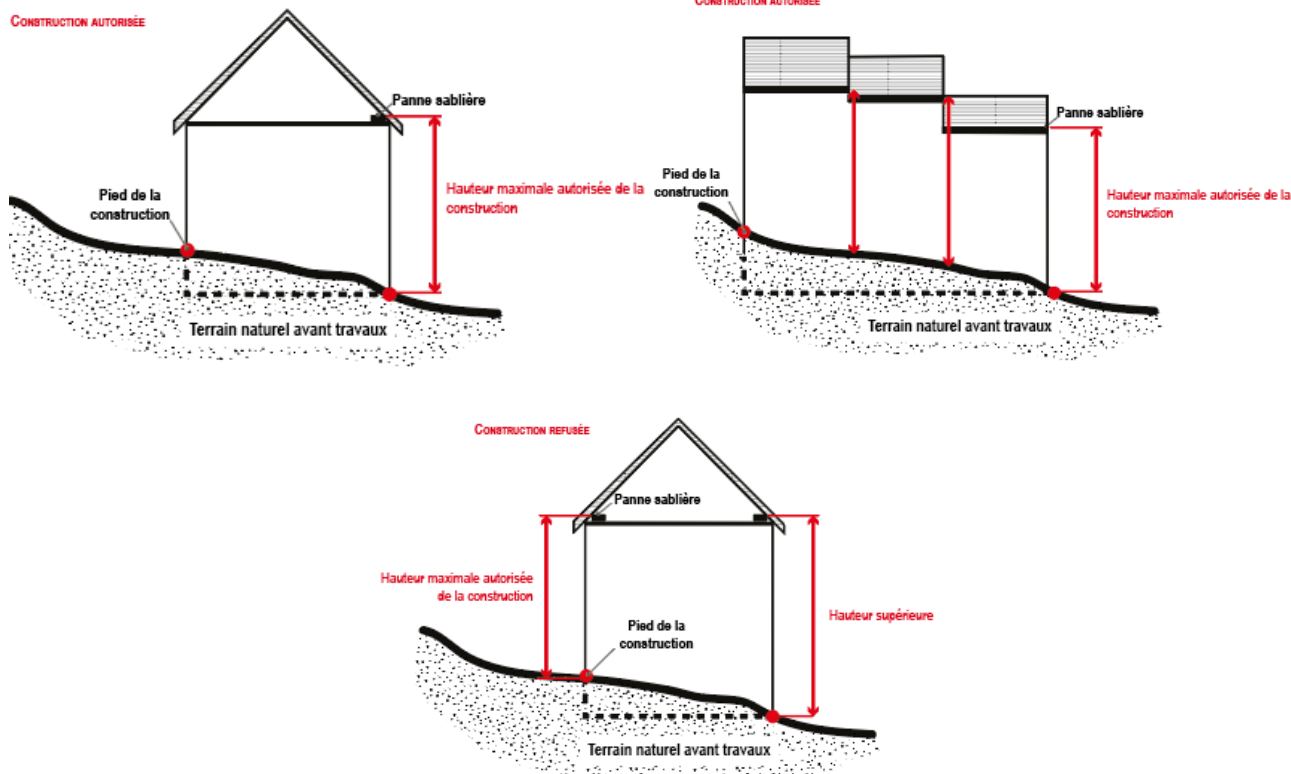
- en cas de remblais de terre, toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- en cas de déblais de terre, ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain finit.

En aucun cas le bâtiment finit ne pourra excéder les hauteurs indiquées.



2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres sans pouvoir dépasser 4 niveaux (R+3).

Exemple de cas :



3 – La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes...) ni aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère local (cf. annexes prescriptions architecturales) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

b) Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

c) Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment.

Nonobstant un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ci-dessus énoncés en peuvent être opposées à savoir :

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

Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.

La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

d) Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Mais dans le cas où elles existent.

- Prescriptions générales

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;

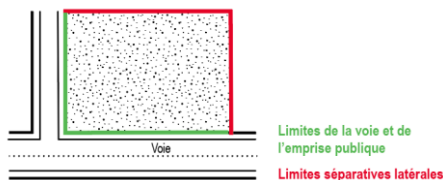
Dans tous les cas, les murs bahuts et les murs pleins devront être enduits et colorés sur toutes leurs faces en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

- Aspect

Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation, **les clôtures sur voies et emprises publiques** ne peuvent pas dépasser 1.50 mètre de hauteur, à l'exception des haies vives (hauteur libre sous réserve du respect des dispositions du code civil), et doivent être constituées :

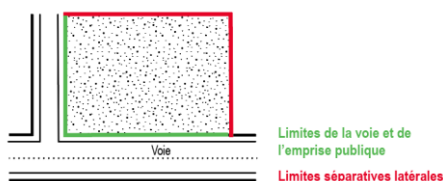
- Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;

- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
- Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0.5 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.



Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation **les clôtures sur limites séparatives** ne peuvent dépasser 1.80 mètre et être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages ;
- Soit par un mur plein ;
- Soit par des structures bois.



L'aménagement des clôtures sur les limites séparatives devra en outre répondre à une recherche paysagère (massifs de végétaux, plantes grimpantes, haies, etc.).

Afin de permettre le passage de la « *petite faune* », pour tous types de clôtures, des ouvertures de 15 cm X 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres non grillagées.

Selon l'article 671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

- **Des hauteurs et des aspects pourront être admis :**
 - o Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
 - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dispositions particulières :**
 - o Les clôtures sont interdites au sein du domaine fluvial du Canal du Midi ;
 - o Les clôtures délimitant le domaine public routier de l'Autoroute A61 ne sont pas assujetties à cet article.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur Enedis, détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

e) Mouvement de terres et murs de soutènement

Les mouvements de terres, non liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée, sont interdits. La conception des constructions ou aménagements doit prendre en compte le profil du terrain et la position des réseaux gravitaires. L'autorisation de bâtir sera subordonnée à la condition que le projet s'adapte au profil du sol, et non l'inverse.

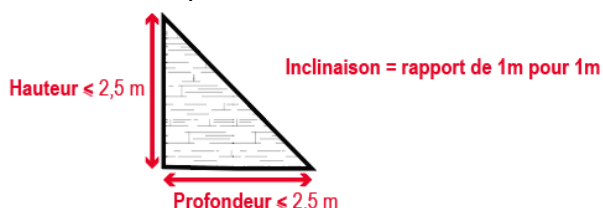
Sont tolérés :

- o Les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol ;
- o Les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivélés sur les limites séparatives.

- **Murs de soutènement et enrochements**

Les enrochements sont autorisés aux conditions suivantes :

- o La hauteur ne pourra dépasser 2.50 mètres de haut. Cette distance sera mesurée au pied de l'enrochement,
- o L'enrochement devra présenter une inclinaison maximale correspondant à 1 mètre de hauteur pour 2 mètres de profondeur.



Les murs de soutènement sont autorisés.

Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieur à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel, avant aménagement, et ce en tout point et au plus défavorable.

f) Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les

constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

g) Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

h) Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

i) Performances énergétiques et environnementales

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation isolation, exposition, ...).

Dans les opérations d'aménagement ou programmes de logement supérieur à 1 000 m² de surface de plancher, 10 % minimum de surface de plancher devront présenter un bilan énergétique positif.

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (normes BBC, Bâtiment Basse Consommation énergétique – RT 2012).

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé par des plantations équivalentes.

b) Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

c) Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

d) Espaces libres et espaces verts à créer

Des espaces verts paysagés libres devront être aménagés sur au moins 75 % de l'unité foncière. Tout projet comportera une étude paysagère et une étude de mise en valeur du patrimoine naturel.

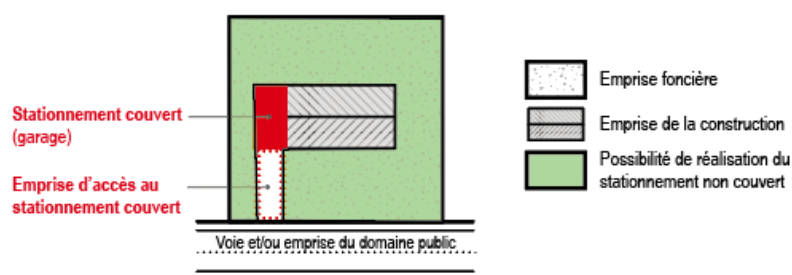
4. STATIONNEMENT

Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article 19 des dispositions générales).
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème 1 de chaque zone,
- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

○ **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Inférieures ou égale à deux logements : 2 places de stationnement par logement dont une couverte. Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.
- De plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places/logement. Celles-ci seront groupées afin de présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.



○ **Pour les constructions à destination de bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

○ **Pour les constructions à destination des commerces et des activités de services**
 ▪ **hors sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, affectée à la vente. Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

▪ **Restauration Sous-destination hébergement hôtelier et touristique et restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

○ **Pour les constructions à destination des autres activités secondaire ou tertiaire (hors centre de congrès et d'exposition)**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

○ **Personnes à mobilité réduite**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2 % de places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

○ **Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément au tableau ci-dessous.

Part de stationnements dédiés aux véhicules électriques et hybrides selon les destinations des constructions	Destination	Sous-Destination	Capacité du parking	
			Inférieure à 40 places	Supérieure à 40 places
	Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
	Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement

Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	- Bureau - Centre de congrès et d'exposition		

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- **Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

○ **Etablissements scolaires (pour les deux roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- primaire – par classe 2 m² (ou 2 places*) ;
- secondaire et technique – par classe 10 m² (ou 10 places*) ;
- supérieur et recherche – 7 m² pour 100 m² de ST (ou 7 places*).

○ **Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

Destination	Sous-Destination	Part de stationnements dédiés aux véhicules deux roues selon les destinations des constructions
Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m ²
Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public 10% de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
	- Bureau	15% de la surface de plancher

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

THEME UL.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

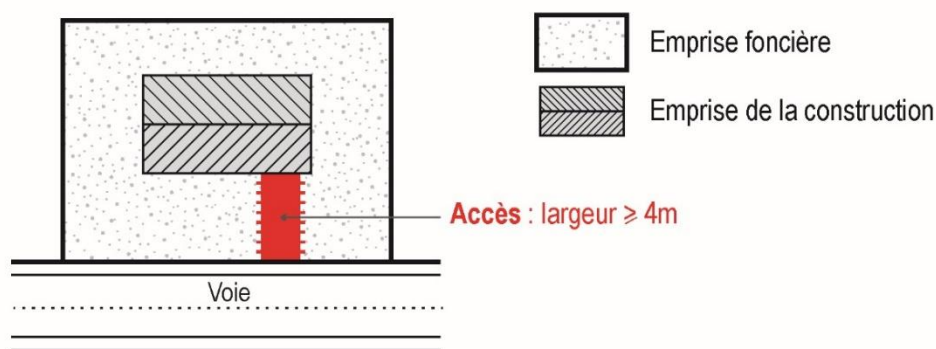
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile⁵, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes et soumise aux conditions minimales suivantes :

- **Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

- **Largeur de chaussée**

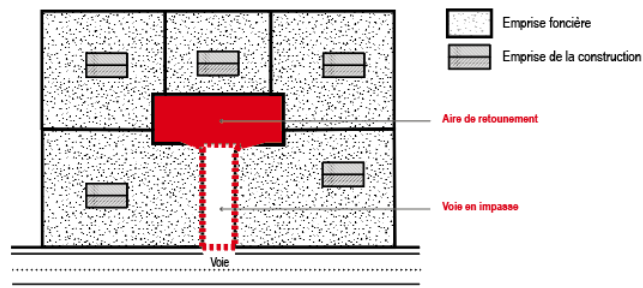
Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.



⁵ Se référer à l'annexe spécifique en page 229 du présent règlement local d'urbanisme

- Voies en impasse

Elles doivent être aménagées de telle sorte que le dispositif terminal de retournement soit compatible avec les règles de sécurité (rayon de giration suffisant) et puisse notamment permettre le passage des véhicules assurant la collecte des ordures ménagères et le secours-incendie (pompiers). (cf. : annexe - Rappels réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours.)



- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent à un plan de composition d'ensemble, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain environnant ou à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commune, voie assurant des liaisons entre quartiers).

Les voies privées seront conformes aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne :

- Habitation : arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié,
- E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) : règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié,
- I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur) : règlement de sécurité du 18 octobre 1977 modifié.

Dans le cas d'une volonté du pétitionnaire de voir la voirie du projet rétrocédée à la collectivité afin de rentrer dans le domaine public communal, celui-ci devra préalablement obtenir la conformité de l'ensemble des gestionnaires de réseaux et l'accord préalable de la collectivité.

c) Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie. Ils doivent être éclairés.

Tous ces aménagements (accès, voiries, pistes, cheminements, ...) doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

d) Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Les colonnes enterrées seront imposées, sauf impossibilité technique.

Les éléments de stockage et de présentation des déchets devront s'intégrer à la composition d'ensemble, et devront respecter l'ensemble des prescriptions techniques du Sicoval.

Ces dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics, sont soumis au seul l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (thème UL.2-2).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

b) Réseau d'alimentation en eau potable

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

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

c) Réseau d'assainissement non potables - assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- **Eaux pluviales**

Toute construction doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Un caniveau grille suffisamment dimensionné sans jamais avoir une section utile inférieure à 250 mm sera installé en limite de propriété et raccordé à un exutoire.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire (5 l/s). L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

d) Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble pour les constructions individuelles sauf contraintes techniques.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain :

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte qu'il se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article UL.2.

La prise en charge par la collectivité de l'extension du réseau d'alimentation électrique est subordonnée à la validation par celle-ci de la position finale du poste de transformation lié à l'opération.

e) Réseaux de communications électroniques

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

ZONE UN

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UN recouvre une superficie d'environ **68,42 hectares**, soit **8.32 % du territoire**.

Située sur les coteaux, aux abords du bois de Savignol, de la route de Mervilla et au début du chemin du Château d'eau, c'est un secteur d'habitat pavillonnaire dispersé.

Le relief y est assez prononcé et la densification sur ce secteur n'est pas envisageable aujourd'hui.

La réglementation de ce secteur permet une évolution de l'existant avec une constructibilité très limitée.

La zone UN est une zone d'urbanisation pavillonnaire. Elle n'est pas vouée à évoluer autrement.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Préserver le caractère naturel et peu dense du site,
- Permettre l'évolution de l'existant en limitant les nouvelles constructions.

En outre, s'appliquent dans la présente zone, les dispositions générales édictées en préambule, et des dispositions spécifiques ci-après.

THEME UN.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisées les destinations des constructions, usages du sols et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat, au regard de l'orientation n°1 du PADD et notamment de son objectif de densification à proximité immédiate du centre-ville (orientation n°1 2. Maitriser l'étalement urbain au travers d'une densification du centre urbain et des axes viaires principaux), la zone UN à dominante pavillonnaire, fera l'objet d'une densité moindre. **En aucun cas il ne pourra être construit plus de deux logements par unité foncière.**
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3.

Sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail et commerce de gros » sous conditions :

- Que la surface de vente totale demeure inférieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est inférieure à 500 m²).

2. AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de véhicules non compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (food-truck...etc.).
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôt de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.
- Les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisances pour les habitations riveraines.

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à conditions qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

THEME UN.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

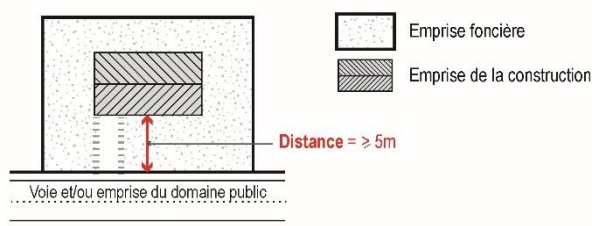
1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Emprise au sol et surface

L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

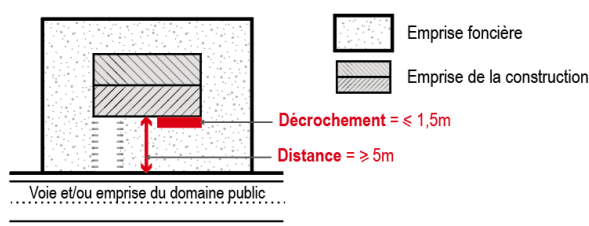
1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous les niveaux à au moins 5 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.



2. Des décrochements sont possibles :

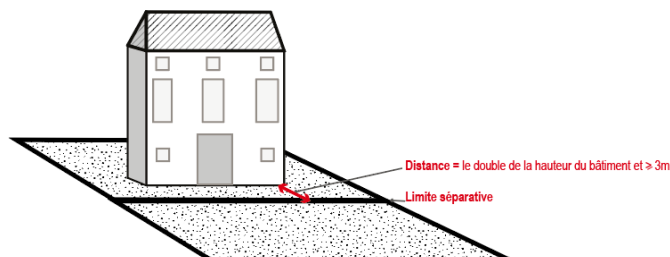
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon originale un angle d'îlot ;
- Pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée –bureaux, commerces...);
- Pour faciliter enfin l'insertion de toute construction en fonction des caractéristiques spécifiques d'implantations de constructions voisines déjà existantes.

3. A l'intérieur des marges de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnements tels que : emmarchements, jardinières, auvents, etc... avec une saillie maximum par rapport à la construction de 1.50 mètres.



c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle, sauf exceptions mentionnées dans les dispositions spécifiques à chaque zone, doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale au double de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

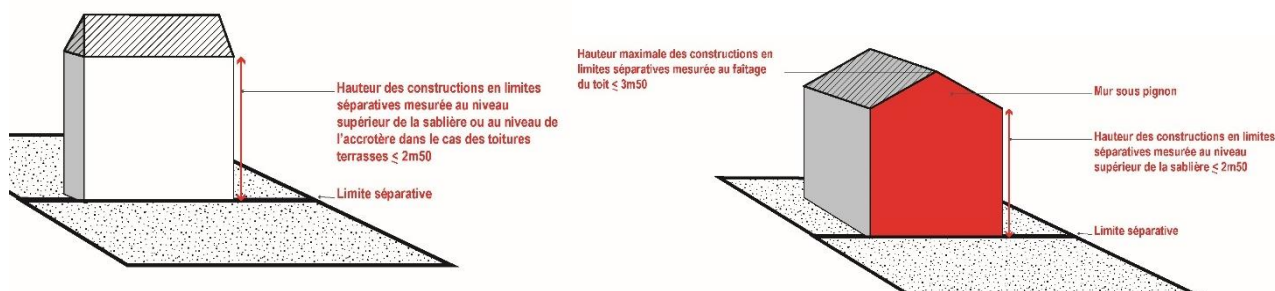


Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En limites séparatives, la construction est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2.50 mètres mesurée au niveau supérieur de la sablière ou dans le cas de toit terrasse autorisé au niveau inférieur de l'acrotère,

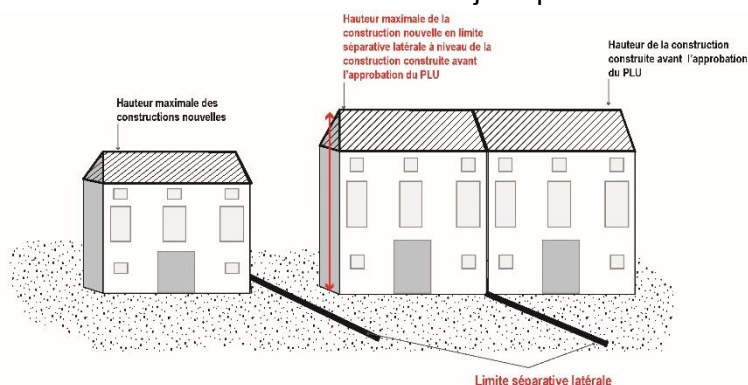
Dans le cas de toit terrasse accessible, la mesure sera faite au niveau inférieur de l'acrotère, avec la possibilité de mettre un garde-corps de 1.10 mètres maximum de haut, en interdisant un garde-corps en mur plein. Seuls les garde-corps ne créant pas de cache et/ou de rupture visuelle seront acceptés.

Dans le cas de mur pignon en limite séparative la hauteur de devra pas excéder 2.50 mètres, au niveau supérieur de la sablière ou 3.50 mètres au faîtage, les hauteurs indiquées ci-dessus sont mesurées par rapport au terrain naturel en tout point avant travaux.



Précision étant faite que toute construction doit se faire soit en limite séparative, soit en respectant les règles du présent paragraphe sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

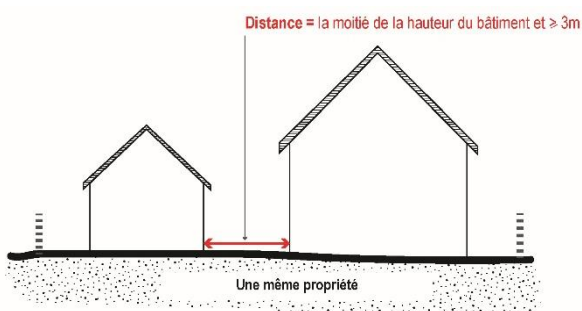
- Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine : une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.



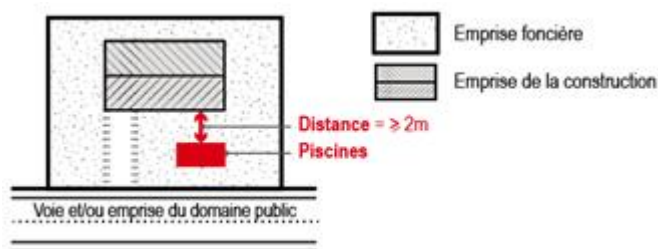
d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 3 mètres.

Toutefois, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition d'ensemble, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations exclusivement.



2. Dans le cas de réalisation de piscine, de pataugeoire ou de couloir de nage, le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

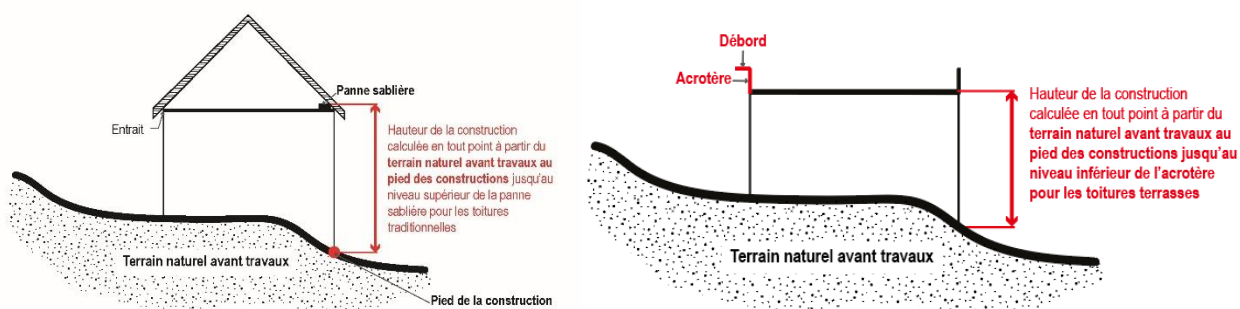


e) Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur de l'acrotère :

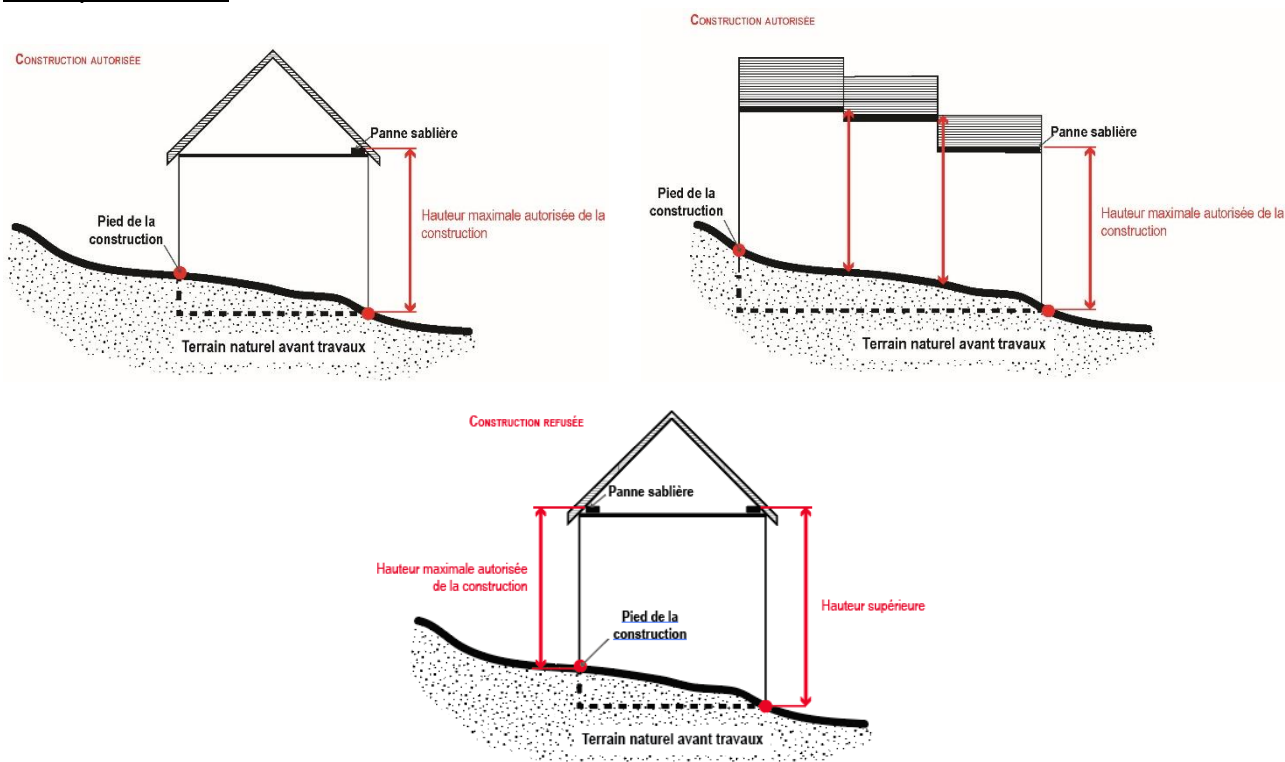
- En cas de remblais de terre, toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- En cas de déblais de terre, ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain finit.

En aucun cas le bâtiment finit ne pourra excéder les hauteurs indiquées.



2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1). Il peut être rajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface de plancher du plancher immédiatement inférieur.

Exemple de cas :



3 – La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages d'accompagnement (cheminées, antennes...) ni aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère local (cf. annexes prescriptions architecturales) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

b) Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

c) Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment.

Nonobstant un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ci-dessus énoncés en peuvent être opposées à savoir :

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

Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.

La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

d) Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Mais dans le cas où elles existent.

- Prescriptions générales

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;

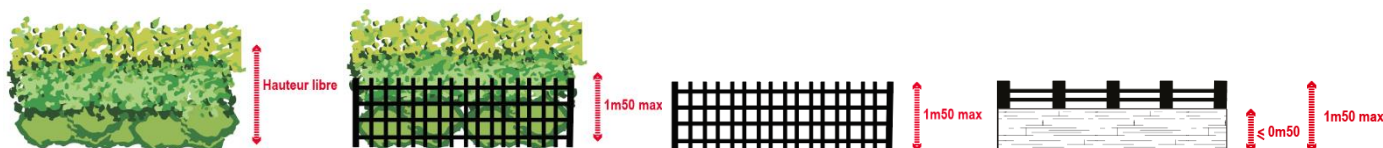
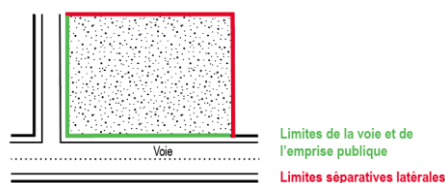
Dans tous les cas, les murs bahuts et les murs pleins devront être enduits et colorés sur toutes leurs faces en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

- Aspect

Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation, **les clôtures sur voies et emprises publiques** ne peuvent pas dépasser 1.50 mètre de hauteur, à l'exception des haies vives (hauteur libre sous réserve du respect des dispositions du code civil), et doivent être constituées :

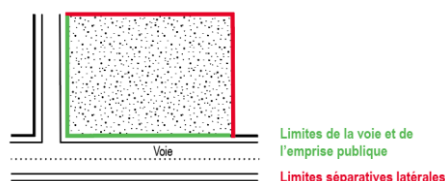
- Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;

- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
- Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0.5 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.



Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation **les clôtures sur limites séparatives** ne peuvent dépasser 1.80 mètre et être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages ;
- Soit par un mur plein ;
- Soit par des structures bois.



L'aménagement des clôtures sur les limites séparatives devra en outre répondre à une recherche paysagère (massifs de végétaux, plantes grimpantes, haies, etc.).

Afin de permettre le passage de la « *petite faune* », pour tous types de clôtures, des ouvertures de 15 cm X 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres non grillagées.

Selon l'article 671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Des hauteurs et des aspects pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dispositions particulières :**
 - Les clôtures sont interdites au sein du domaine fluvial du Canal du Midi ;
 - Les clôtures délimitant le domaine public routier de l'Autoroute A61 ne sont pas assujetties à cet article.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur Enedis, détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

e) Mouvement de terres et murs de soutènement

Les mouvements de terres, non liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée, sont interdits. La conception des constructions ou aménagements doit prendre en compte le profil du terrain et la position des réseaux gravitaires. L'autorisation de bâtir sera subordonnée à la condition que le projet s'adapte au profil du sol, et non l'inverse.

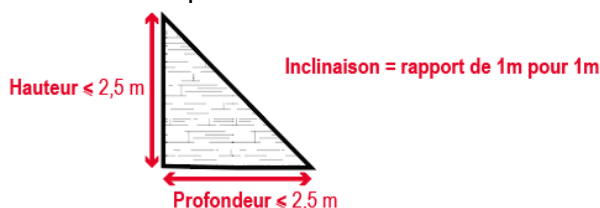
Sont tolérés :

- Les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol ;
- Les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivelés sur les limites séparatives.

Murs de soutènement et enrochements

Les enrochements sont autorisés aux conditions suivantes :

- La hauteur ne pourra dépasser 2.50 mètres de haut. Cette distance sera mesurée au pied de l'enrochement,
- L'enrochement devra présenter une inclinaison maximale correspondant à 1 mètre de hauteur pour 2 mètres de profondeur.



Les murs de soutènement sont autorisés.

Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel, avant aménagement, et ce en tout point et au plus défavorable.

f) Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

g) Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

h) Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

i) Performances énergétiques et environnementales

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation isolation, exposition, ...).

Dans les opérations d'aménagement ou programmes de logement supérieur à 1 000 m² de surface de plancher, 10 % minimum de surface de plancher devront présenter un bilan énergétique positif.

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (normes BBC, Bâtiment Basse Consommation énergétique – RT 2012).

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

a) Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé par des plantations équivalentes.

b) Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

c) Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

d) Espaces libres et espaces verts à créer

Des espaces verts paysagés libres devront être aménagés sur au moins 70 % de l'unité foncière. Ces espaces seront plantés d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts créés (sur le domaine demeurant privé hors rétrocession éventuelle).

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants.

Sur le plan de masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

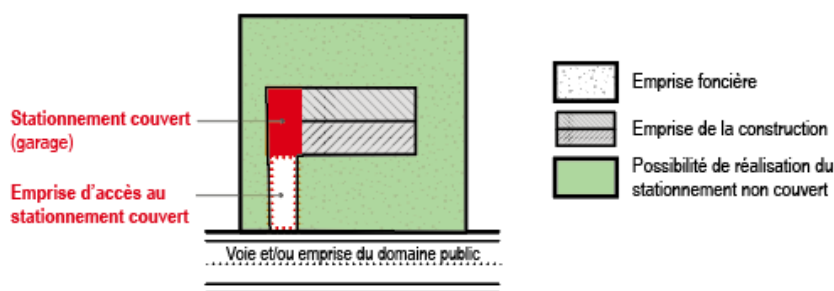
4. STATIONNEMENT

Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article 19 des dispositions générales).
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème 1 de chaque zone,
- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Inférieures ou égale à deux logements : 2 places de stationnement par logement dont une couverte. Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.
- De plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places/logement. Celles-ci seront groupées afin de présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.



- **Pour les constructions à destination de bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

- **Pour les constructions à destination des commerces et des activités de services**
 - **hors sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, affectée à la vente. Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

▪ **Restauration Sous-destination hébergement hôtelier et touristique et restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

○ **Pour les constructions à destination des autres activités secondaire ou tertiaire (hors centre de congrès et d'exposition)**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

○ **Personnes à mobilité réduite**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2 % de places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

○ **Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément au tableau ci-dessous.

Part de stationnements dédiés aux véhicules électriques et hybrides selon les destinations des constructions	Destination	Sous-Destination	Capacité du parking	
			Inférieure à 40 places	Supérieure à 40 places
	Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
	Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
		- Bureau - Centre de congrès et d'exposition		

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- **Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

- **Etablissements scolaires (pour les deux roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- primaire – par classe 2 m² (ou 2 places*) ;
- secondaire et technique – par classe 10 m² (ou 10 places*) ;
- supérieur et recherche – 7 m² pour 100 m² de ST (ou 7 places*).

- **Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

Destination	Sous-Destination	Part de stationnements dédiés aux véhicules deux roues selon les destinations des constructions
Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m ²
Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public 10% de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
	- Bureau	15% de la surface de plancher

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé

THEME UN.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

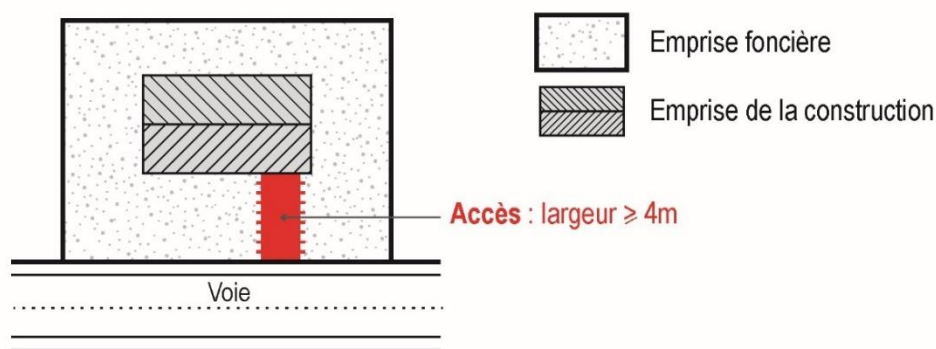
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile⁶, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

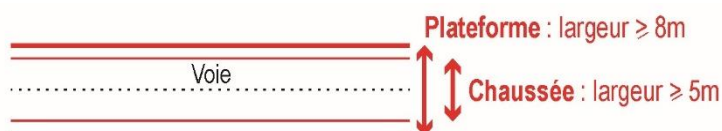
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes et soumise aux conditions minimales suivantes :

- **Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

- **Largeur de chaussée**

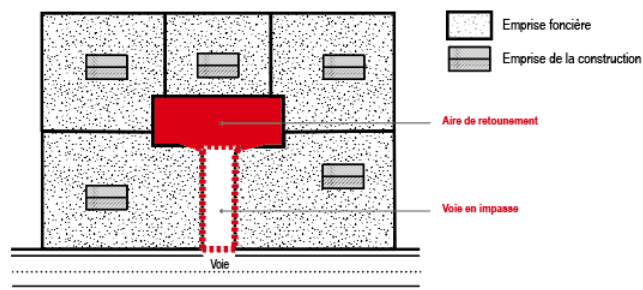
Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.



⁶ Se référer à l'annexe spécifique en page 227 du présent règlement local d'urbanisme

- Voies en impasse

Elles doivent être aménagées de telle sorte que le dispositif terminal de retournement soit compatible avec les règles de sécurité (rayon de giration suffisant) et puisse notamment permettre le passage des véhicules assurant la collecte des ordures ménagères et le secours-incendie (pompiers). (cf. : annexe - Rappels réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours.)



- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent à un plan de composition d'ensemble, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain environnant ou à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commune, voie assurant des liaisons entre quartiers).

Les voies privées seront conformes aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne :

- Habitation : arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié,
- E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) : règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié,
- I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur) : règlement de sécurité du 18 octobre 1977 modifié.

Dans le cas d'une volonté du pétitionnaire de voir la voirie du projet rétrocédée à la collectivité afin de rentrer dans le domaine public communal, celui-ci devra préalablement obtenir la conformité de l'ensemble des gestionnaires de réseaux et l'accord préalable de la collectivité.

c) Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie. Ils doivent être éclairés.

Tous ces aménagements (accès, voiries, pistes, cheminements, ...) doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

d) Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Les éléments de stockage et de présentation des déchets devront s'intégrer à la composition d'ensemble, et devront respecter l'ensemble des prescriptions techniques du Sicoval.

Ces dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics, sont soumis au seul l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (thème UN.2-2).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

b) Réseau d'alimentation en eau potable

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

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

c) Réseaux d'eaux non potables – assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé.

Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

- **Eaux pluviales**

Toute construction doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Un caniveau grille suffisamment dimensionné sans jamais avoir une section utile inférieure à 250 mm sera installé en limite de propriété et raccordé à un exutoire.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire (5 l/s). L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

d) Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et pour les constructions individuelles sauf contraintes techniques.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain :

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte qu'il se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article UN.2.

La prise en charge par la collectivité de l'extension du réseau d'alimentation électrique est subordonnée à la validation par celle-ci de la position finale du poste de transformation lié à l'opération.

Dans les ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé par une seule parabole collective.

e) Réseaux de communications électroniques

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

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX recouvre une superficie d'environ **50.09 hectares**, soit **6.09 % du territoire**. Elle concerne des terrains supportant des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Cette zone est située en trois endroits sur la commune :

- Dans le secteur de la zone industrielle de VIC, qui est destiné aux activités industrielles et artisanales,
- Le long de la route de Labège, qui est destiné à des établissements de type commercial,
- Sur la limite communale avec Auzeville-Tolosane, qui accueille les bureaux de l'INRA.

En raison de la proximité des zones d'habitat, seules des activités non nuisantes ou de faibles nuisances sont admises.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de contrôler et de favoriser le développement d'activités économiques.

En outre, s'appliquent dans la présente zone, les dispositions générales édictées en préambule et des dispositions spécifiques ci-après.

THEME UX.1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « logement » sous conditions :

- D'être des logements des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés (un seul par bâtiment).
- De se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur, dans le cas où les constructions sont situées au voisinage des axes classés bruyants (cf : en annexes du PLU – Classement sonore).

Au sein du périmètre de Zones d'Accueil des Commerces identifié sur le règlement graphique du PLU, sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail et commerce de gros » ayant une surface commerciale supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est supérieure à 500 m²).

Sont autorisées les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3.

2. AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension ou l'exploitation de carrière.
- Les terrains de camping et caravanning.
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.
- Les installations et les travaux divers de type, les stands de tirs, piste de karting, dépôts de véhicules (casse-auto...), et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit.
- Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attraction.

Sont autorisées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qu'à condition d'être nécessaire aux activités autorisées et conformes avec la réglementation en vigueur. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée à la date de publication du présent règlement, et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

THEME UX.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

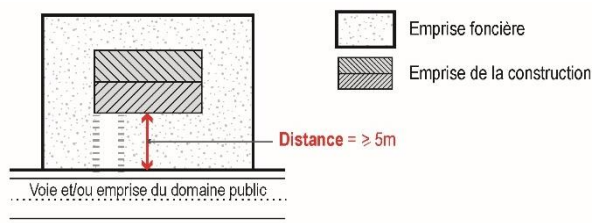
a) Emprise au sol et surface

L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

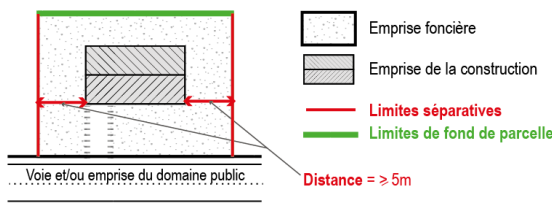
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées communes, qu'elles soient existantes ou projetées,



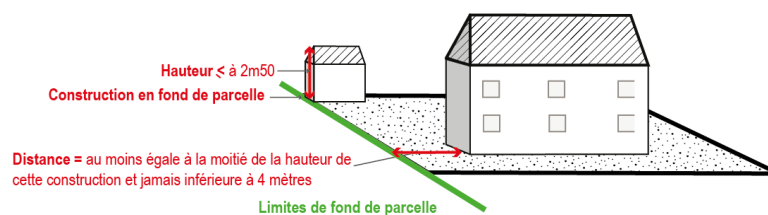
- 50 mètres de l'axe du Canal du Midi. Toutefois, la construction en limite du domaine public fluvial pourra être admise pour toutes constructions liées au trafic fluvial.
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A61.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

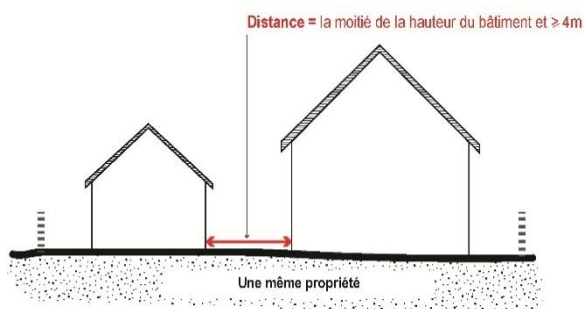


2. les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas implantées dans le volume du bâtiment industriel devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes de l'habitat n'excédant pas 2.50 mètres sous sablière pourront être implantées en limite séparative.



d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

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

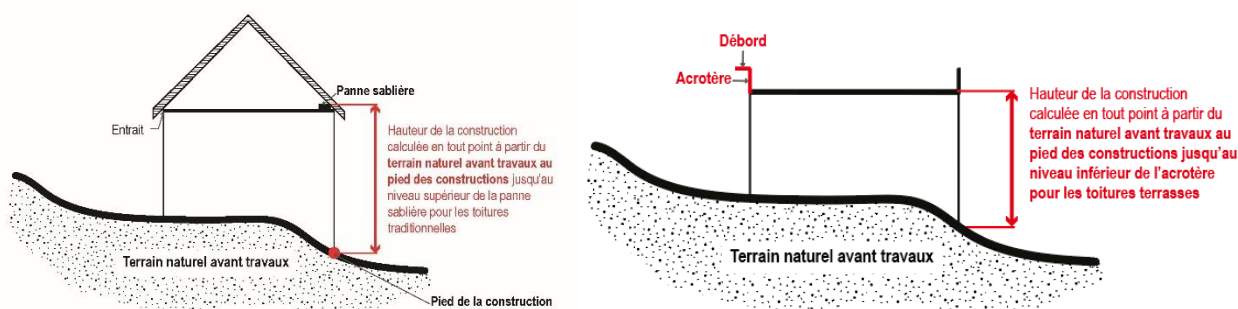


e) Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur de l'acrotère :

- en cas de remblais de terre, toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- en cas de déblais de terre, ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain finit.

En aucun cas le bâtiment finit ne pourra excéder les hauteurs indiquées.



2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres sous réserves de respecter les dispositions des paragraphes c et d de l'article UX.2-1 Volumétrie et implantation des constructions.

3 – Les ouvrages publics (château d'eau, central téléphonique, etc...) ne sont pas assujettis à la règle de hauteur énoncée ci-dessus. Cependant, la distance séparant ces constructions des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de ces bâtiments.

4 – Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que les cheminées, etc...

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère local ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Tout projet comportera une étude paysagère pour l'insertion du projet dans l'environnement.

b) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts brique creuse, parpaing) est interdit.

Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniement ou de restauration des volumes ou d'aménagement des constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, de même que le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif, peuvent être imposés.

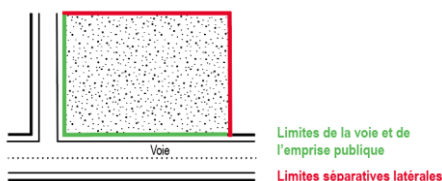
c) Toitures

Sans objet

d) Clôtures

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées soit :

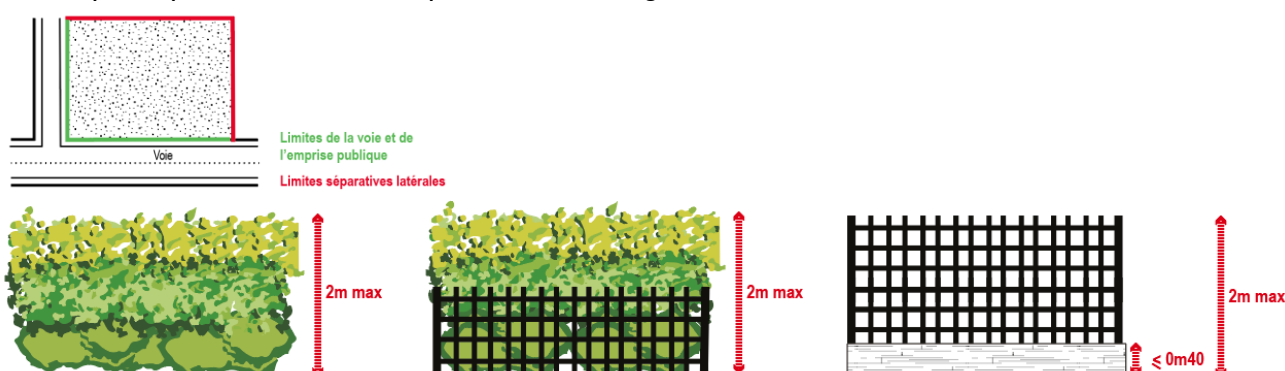
- par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage.
- par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier ou en brique.





Les clôtures sur alignement de la voirie et de l'emprise publique ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées soit :

- Par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage.
- Par des grilles.
- Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 0.40 mètres de hauteur.
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.



Selon l'article 671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur Enedis, détendeur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

e) Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

f) Eclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

g) Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités

Tout projet doit comporter une étude précise et une présentation des aménagements envisagés.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**a) Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé par des plantations équivalentes.

b) Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

c) Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

d) Espaces libres et espaces verts à créer

Des espaces verts paysagés libres devront être aménagés sur au moins 25 % de l'unité foncière. Ces espaces seront plantés d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts créés.

4. STATIONNEMENT

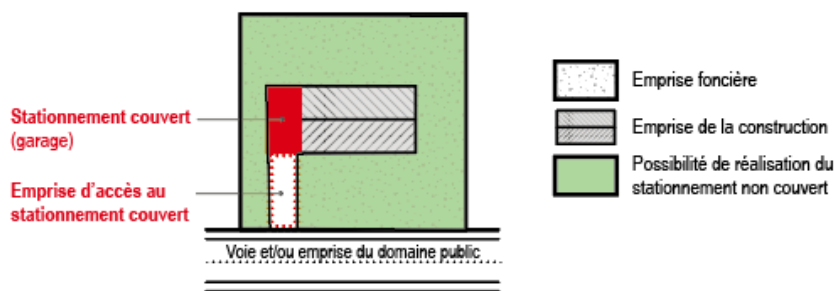
Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article 19 des dispositions générales).
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème 1 de chaque zone,
- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

○ **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Inférieures ou égale à deux logements : 2 places de stationnement par logement dont une couverte. Dans le cas de construction individuelle nouvelle, de lotissement ou de groupement d'habitations, la place de stationnement non couverte sera réalisée sur le lot. Elle occupera au minimum 5 mètres de profondeur sur 3 mètres de large, et sera située en dehors de l'emprise de l'accès à la place de stationnement couverte.
- De plus de deux logements : 2 places de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places/logement. Celles-ci seront groupées afin de présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.



○ **Pour les constructions à destination de bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

○ **Pour les constructions à destination des commerces et des activités de services**
 ▪ **hors sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, affectée à la vente. Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

▪ **Restauration Sous-destination hébergement hôtelier et touristique et restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

○ **Pour les constructions à destination des autres activités secondaire ou tertiaire (hors centre de congrès et d'exposition)**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

○ **Personnes à mobilité réduite**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2 % de places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

○ **Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément au tableau ci-dessous.

Part de stationnements dédiés aux véhicules électriques et hybrides selon les destinations des constructions	Destination	Sous-Destination	Capacité du parking	
			Inférieure à 40 places	Supérieure à 40 places
	Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
	Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
		- Bureau - Centre de congrès et d'exposition		

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- **Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

o **Etablissements scolaires (pour les deux roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- primaire – par classe 2 m² (ou 2 places*) ;
- secondaire et technique – par classe 10 m² (ou 10 places*) ;
- supérieur et recherche – 7 m² pour 100 m² de ST (ou 7 places*).

o **Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

Destination	Sous-Destination	Part de stationnements dédiés aux véhicules deux roues selon les destinations des constructions
Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m ²
Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public 10% de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
	- Bureau	15% de la surface de plancher

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

THEME UX.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

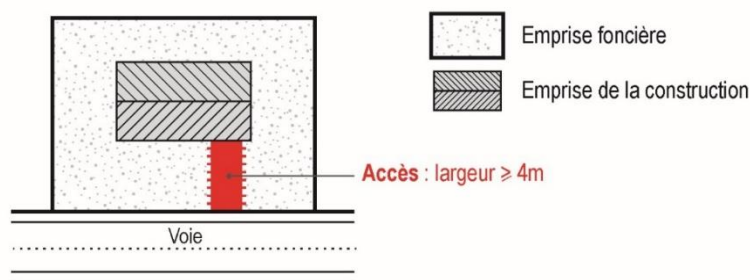
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile⁷, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

Ces voies y compris le dispositif terminal de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

Les voies privées seront conformes aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne :

- Habitation : arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié,
- E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) : règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié,
- I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur) : règlement de sécurité du 18 octobre 1977 modifié.

⁷ Se référer à l'annexe spécifique en page 229 du présent règlement local d'urbanisme

Dans le cas d'une volonté du pétitionnaire de voir la voirie du projet rétrocédée à la collectivité afin de rentrer dans le domaine public communal, celui-ci devra préalablement obtenir la conformité de l'ensemble des gestionnaires de réseaux et l'accord préalable de la collectivité.

c) Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie. Ils doivent être éclairés.

Tous ces aménagements (accès, voiries, pistes, cheminements, ...) doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

d) Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Les éléments de stockage et de présentation des déchets devront s'intégrer à la composition d'ensemble, et devront respecter l'ensemble des prescriptions techniques du Sicoval.

Ces dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics, sont soumis au seul l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (thème UX.2-2).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

b) Réseau d'alimentation en eau potable

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

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales**

Toute construction doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Un caniveau grille suffisamment dimensionné sans jamais avoir une section utile inférieure à 250 mm sera installé en limite de propriété et raccordé à un exutoire.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire (5 l/s). L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

- **Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

d) Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et pour les constructions individuelles sauf contraintes techniques.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain :

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte qu'il se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article UX.2.

La prise en charge par la collectivité de l'extension du réseau d'alimentation électrique est subordonnée à la validation par celle-ci de la position finale du poste de transformation lié à l'opération.

e) Réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AUe** recouvre une superficie d'environ **29,20 hectares**, soit **3.55 % du territoire**.

Située à proximité de la tête de ligne du réseau de transport en commun, ce secteur, dit de La Maladie, accueillera à terme un quartier d'habitat mixte.

En application de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans l'O.A.P. couvrant la zone AUe.

Conformément à l'article R. 151-8, les modalités de recours aux OAP de secteur d'aménagement ouvrent la possibilité, en zone U et AU, de concevoir des OAP dont les dispositions de l'OAP s'appliquent seules, en l'absence totale ou en partie de prescriptions réglementaires dans le secteur.

THEME AUE.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Sont autorisées les destinations des constructions, usages du sol et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3,
- Qu'elles respectent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Au sein du périmètre de Zones d'Accueil des Commerces identifié sur le règlement graphique du PLU, sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail et commerce de gros » ayant une surface commerciale supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est supérieure à 500 m²).

2. AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de véhicules non compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation (food-truck...etc.).
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garages collectifs de caravanes, dépôt de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à conditions qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15 du CU, il est institué sur la zone une servitude favorisant la mixité sociale. Il est exigé sur ce projet d'ensemble à usage d'habitation, qu'un minimum des logements projetés soit affectée aux **logements locatifs sociaux : 20 %**

Conformément à la loi SRU, le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux sur l'ensemble du programme devra s'apprécier en nombre absolue de logement et en surface plancher.

Sur l'ensemble du programme, 20% des logements collectifs devront être produits à prix abordable conformément aux dispositions du PLH.

THEME AUE.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère local (cf. annexes prescriptions architecturales) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Dans tous les cas les projets devront respecter le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères du programme, ainsi que les orientations de l'OAP du secteur.

b) Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades devront respecter le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères du programme, ainsi que les orientations de l'OAP du secteur.

c) Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans tous les cas, ces tuiles devront respecter le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères du programme, ainsi que les orientations de l'OAP du secteur.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment.

Nonobstant un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ci-dessus énoncés en peuvent être opposées à savoir :

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

Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.

La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

THEME AUE.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

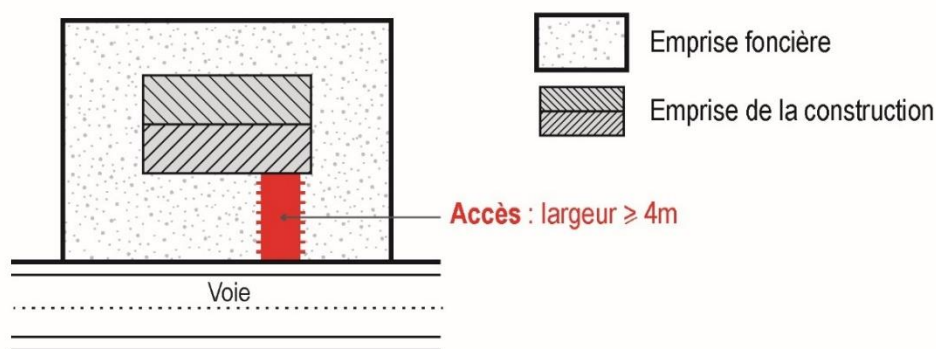
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile⁸, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

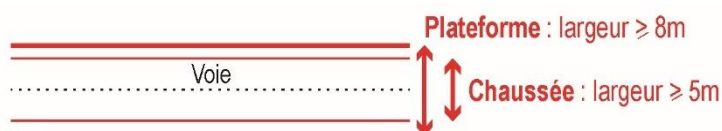
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes et soumise aux conditions minimales suivantes (exception faite des voies tertiaires, internes aux ilots) :

- **Largeur de la plate-forme**

Toutes les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres.

- **Largeur de chaussée**

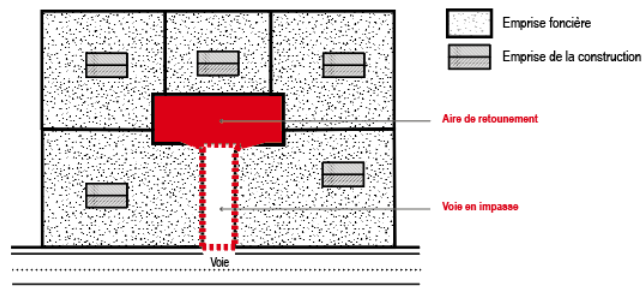
Toutes les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.



⁸ Se référer à l'annexe spécifique en page 229 du présent règlement local d'urbanisme

- Voies en impasse

Elles doivent être aménagées de telle sorte que le dispositif terminal de retournement soit compatible avec les règles de sécurité (rayon de giration suffisant) et puisse notamment permettre le passage des véhicules assurant la collecte des ordures ménagères et le secours-incendie (pompiers) (cf. : annexe - Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours.)



- D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent à un plan de composition d'ensemble, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain environnant ou à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers).

Les voies privées seront conformes aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne :

- Habitation : arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié,
- E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) : règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié,
- I.G.H. (Immeuble de Grande Hauteur) : règlement de sécurité du 18 octobre 1977 modifié.

Dans le cas d'une volonté du pétitionnaire de voir la voirie du projet rétrocédée à la collectivité afin de rentrer dans le domaine public communal, celui-ci devra préalablement obtenir la conformité de l'ensemble des gestionnaires de réseaux, et l'accord préalable de la collectivité.

c) Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers et inter-ilots.

Tous ces aménagements (accès, voiries, pistes, cheminements, ...) doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

d) Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Les colonnes enterrées seront imposées, sauf impossibilité technique.

Les éléments de stockage et de présentation des déchets devront s'intégrer à la composition d'ensemble, et devront respecter l'ensemble des prescriptions techniques du Sicoval.

Ces dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics, sont soumis au seul aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

b) Réseau d'alimentation en eau potable

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

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales**

Toute construction doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Un caniveau grille suffisamment dimensionné sans jamais avoir une section utile inférieure à 250 mm sera installé en limite de propriété et raccordé à un exutoire.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire (selon les études spécifiques à la zone). L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

- **Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdits, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

d) Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et pour les constructions individuelles sauf contraintes techniques.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain :

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte qu'il se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article AUE.2.

La prise en charge par la collectivité de l'extension du réseau d'alimentation électrique est subordonnée à la validation par celle-ci de la position finale du poste de transformation lié à l'opération.

Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé par une seule parabole collective.

e) Réseaux de communications électroniques

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

ZONE AUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AUx** recouvre une superficie d'environ **3.19 hectares**, soit moins de **0.39 % du territoire**. Elle concerne des terrains réservés à des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de contrôler et de favoriser le développement de nouvelles activités économiques en façade de l'autoroute A61.

En outre, s'appliquent dans la présente zone, les dispositions générales édictées en préambule et des dispositions spécifiques.

THEME AUX.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « logement » sous conditions :

- D'être des logements des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés (un seul par bâtiment).
- De se soumettre aux exigences d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur, dans le cas où les constructions sont situées au voisinage des axes classés bruyants (cf : en annexes du PLU – Classement sonore).

Sont autorisées les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3,
- Qu'elles respectent l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Au sein du périmètre de Zones d'Accueil des Commerces identifié sur le règlement graphique du PLU, sont autorisées les constructions à destination de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail et commerce de gros » ayant une surface commerciale supérieure à 300 m² (ou, à défaut d'identification de la surface de vente, si la surface de plancher totale est supérieure à 500 m²).

2. AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension ou l'exploitation de carrière.
- Les terrains de camping et caravanning.
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les défrichements dans les terrains classés au plan de zonage.
- Les installations et les travaux divers de type, les stands de tirs, piste de karting, dépôts de véhicules (casse-auto...), et affouillement ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit.
- Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attraction.

Sont autorisées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qu'à condition d'être nécessaire aux activités autorisées et conformes avec la réglementation en vigueur. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée à la date de publication du présent règlement, et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

THEME AUX.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

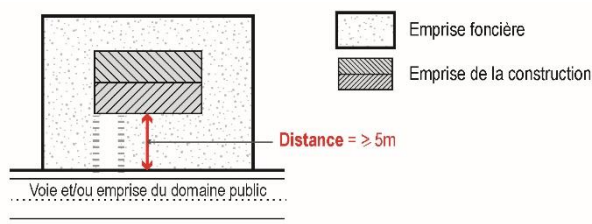
a) Emprise au sol et surface

L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

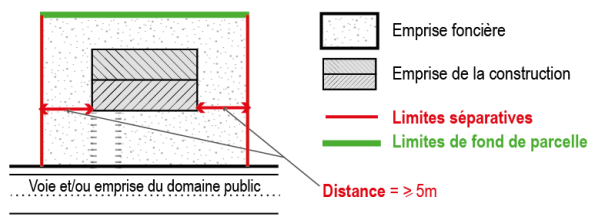
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées communes, qu'elles soient existantes ou projetées,



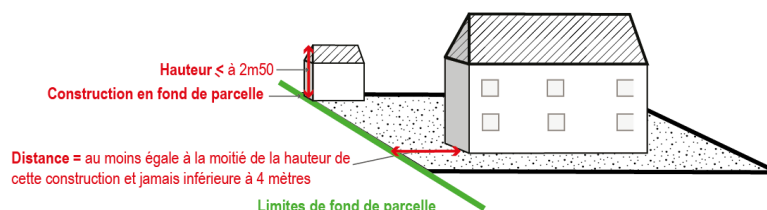
- 50 mètres de l'axe du Canal du Midi. Toutefois, la construction en limite du domaine public fluvial pourra être admise pour toutes constructions liées au trafic fluvial.
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe-feu).

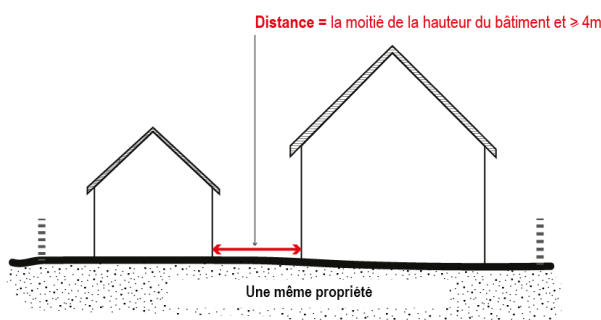


Les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas implantées dans le volume du bâtiment industriel devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes de l'habitat n'excédant pas 2,50 mètres sous sablière pourront être implantées en limites séparative.



d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

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

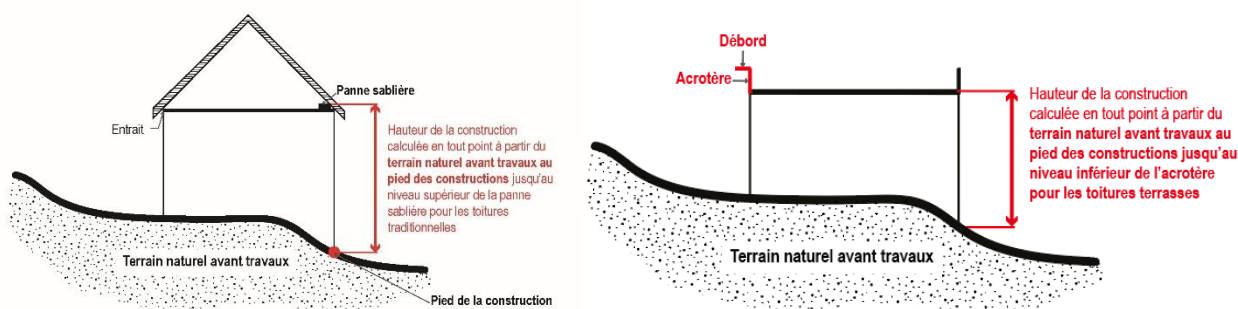


e) Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur de l'acrotère :

- en cas de remblais de terre, toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- en cas de déblais de terre, ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain finit.

En aucun cas le bâtiment finit ne pourra excéder les hauteurs indiquées.



La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 13 mètres sous réserves de respecter les dispositions des paragraphes b, c et d de l'article Aux.2-1 Volumétrie et implantation des constructions.

Les ouvrages publics (château d'eau, central téléphonique, etc...) ne sont pas assujettis à la règle de hauteur énoncée ci-dessus. Cependant, la distance séparant ces constructions des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de ces bâtiments.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc...

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs,...

Tout projet comportera une étude paysagère pour l'insertion du projet dans l'environnement.

b) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu ; dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniement ou de restauration des volumes ou d'aménagement des constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain, de même que le rétablissement des façades déjà existantes dans leur aspect et dans leur style primitif, peuvent être imposés.

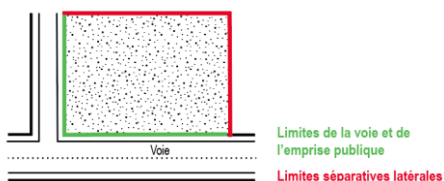
c) Toitures

Sans objet

d) Clôtures

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être constituées soit :

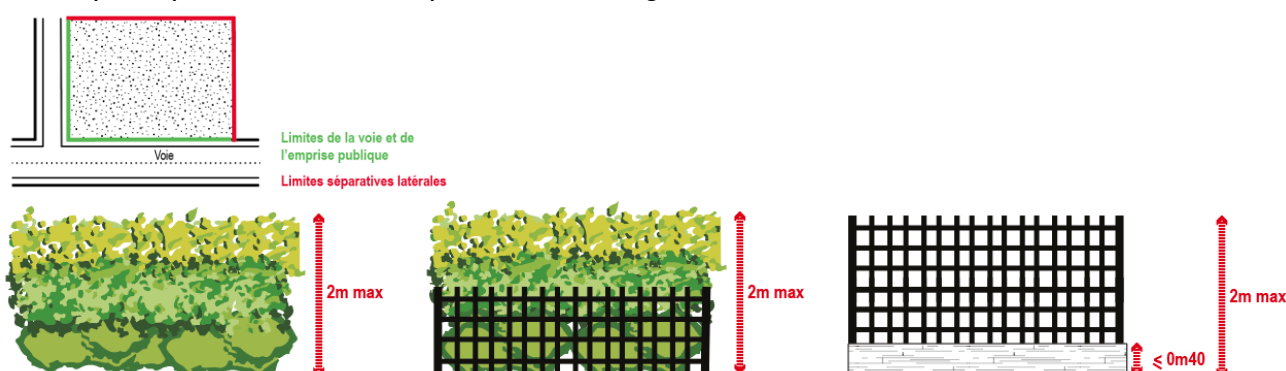
- par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage.
- par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres en enduit grossier ou en brique.





Les clôtures sur alignement de la voirie et de l'emprise publique ne peuvent dépasser 2 mètres et doivent être constituées soit :

- Par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage.
- Par des grilles.
- Les murs-bahuts, s'ils existent, ne dépasseront pas 0.40 mètres de hauteur.
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdits.



Selon l'article 671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

e) Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

f) Eclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

g) Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités

Tout projet doit comporter une étude précise et une présentation des aménagements envisagés.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**a) Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés ou arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées doit être remplacé.

b) Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture ou de camions. Tous les parcs de stationnement doivent être plantés d'une même variété de haute tige.

c) Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traité en jardin d'agrément paysagé. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain. Un arbre doit être planté par tranche de 100 m² d'espaces verts.

4. STATIONNEMENT

Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf : article 19 des dispositions générales).
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies dans le tableau du thème 1 de chaque zone,
- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

- **Pour les constructions à destination d'habitation :**

Pour les constructions de logement, il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 85 m² de plancher H.O.N. de construction avec un minimum de 2 places/logement.

Afin de développer au maximum des espaces verts et libres, 40 % au moins des places de stationnement ainsi que leurs accès seront clos et couverts, et seront groupés afin de ne présenter qu'un nombre réduit d'accès sur les voies.

- **Pour les constructions à destination de bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

- **Pour les constructions à destination des commerces et des activités de services**
 - **hors sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier et touristique**

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, affectée à la vente. Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente créée.

- **Restauration Sous-destination hébergement hôtelier et touristique et restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

- **Pour les constructions à destination des autres activités secondaire ou tertiaire (hors centre de congrès et d'exposition)**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

- **Personnes à mobilité réduite**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir au moins 2 % de places affectés au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

○ **Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides conformément au tableau ci-dessous.

Part de stationnements dédiés aux véhicules électriques et hybrides selon les destinations des constructions	Destination	Sous-Destination	Capacité du parking	
			Inférieure à 40 places	Supérieure à 40 places
	Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	50% des places de stationnement	75% des places de stationnement
	Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	5% des places de stationnement	10% des places de stationnement
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
	Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	10% des places de stationnement	20% des places de stationnement
		- Bureau - Centre de congrès et d'exposition		

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut :

- réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- **Stationnement des bicyclettes et des deux roues.**

o **Etablissements scolaires (pour les deux roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- primaire – par classe 2 m² (ou 2 places*) ;
- secondaire et technique – par classe 10 m² (ou 10 places*) ;
- supérieur et recherche – 7 m² pour 100 m² de ST (ou 7 places*).

o **Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

Destination	Sous-Destination	Part de stationnements dédiés aux véhicules deux roues selon les destinations des constructions
Habitation	Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements	0,75m ² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m ² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m ²
Commerces et activités de service	- Restauration - Commerces de gros - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public	15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public 10% de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments
Autres activités secondaires ou tertiaires	- Industrie - Entrepôt	15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage
	- Bureau	15% de la surface de plancher

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

THEME AUX.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

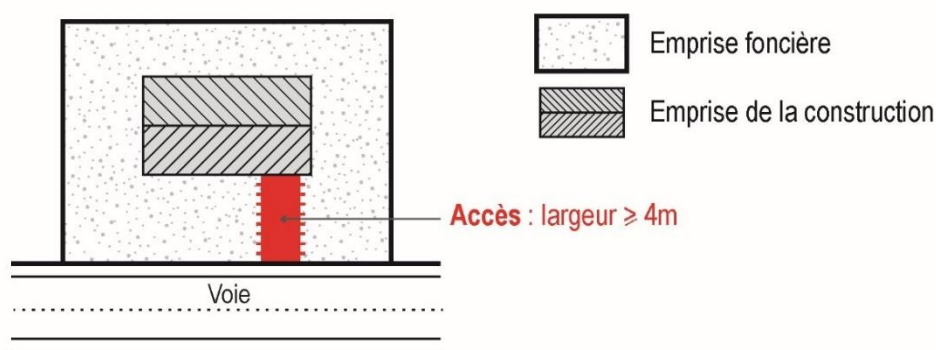
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile⁹, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.



⁹ Se référer à l'annexe spécifique en page 229 du présent règlement local d'urbanisme

Ces voies y compris le dispositif terminal de retournement devra être compatible avec les règles de sécurité et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

c) Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers.

d) Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, est soumis au seul article relatif à l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

b) Réseau d'alimentation en eau potable

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

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des eaux usées non domestiques après pré-traitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire (5 l/s). L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

- **Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

d) Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain.

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul article paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article Aux.2.

La desserte des bâtiments en radio-télévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire matérialisé par une seule antenne collective.

Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

e) Réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** recouvre une superficie d'environ **150.43 hectares**, soit **18.30 % du territoire**. Elle concerne les terrains de l'INRA dans la ZAC des Fontanelles, ceux situés autour de la ferme, la dernière en activité aujourd'hui, au bout du chemin de Savignol, et les terres agricoles de Fumas, au-dessus de Plaine Haute.

Dans cette zone, toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt public.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Protéger et de permettre le développement de l'activité agricole du site, et par conséquent de pouvoir autoriser les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

En outre, s'appliquent dans la présente zone, les dispositions générales édictées en préambule des dispositions communes et des dispositions spécifiques.

THEME A.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisées les destinations des constructions, usages du sol et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3.

Sont autorisées les constructions, usages du sol et natures d'activités à destination « d'habitation » sous conditions :

- Les aménagements et les extensions des constructions à destination d'habitation (non liées à une exploitation agricole ou forestière) existantes à la date d'approbation de la révision du

PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de logements nouveaux. Les extensions ne devront pas être de plus de 30% de la surface de plancher dans la limite d'une surface de plancher maximale de 200m² (existante + extension)

- Les reconstructions après sinistre à condition que celles-ci ne visent pas à exposer au risque une population supplémentaire).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation (hors piscines) dans la limite de 50m² d'emprise au sol, d'une hauteur maximale de 3 m et d'une distance d'implantation maximale de 15m par rapport à la construction à usage d'habitation.
- Les piscines dans la limite de 50m² d'emprise au sol et à condition qu'elle se situe à une distance d'implantation maximale de 15m par rapport à la construction à usage d'habitation.
- Toutes les constructions liées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 50 mètres au tour des bâtiments existants.

2. AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont autorisés dans le domaine public autoroutier, les ouvrages, constructions liée ou nécessaires aux services publics ou à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité (bassins, merlons...) ainsi que les affouillements et exhaussements de sols. Les dépôts de matériaux, les installations classées strictement liée à l'exploitation autoroutière.

Sont interdits :

- Toutes les constructions qui ne sont pas liées à la destination « exploitation agricole et forestière ».
- Les affouillements et exhaussement du sol ne répondant pas à un impératif technique,
- Les carrières et les stations de traitement des ordures ménagères,
- Les terrains de camping et caravanage,
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, si elles ne sont pas liées à l'activité agricole.
- Les parcs résidentiels de tourisme, les parcs d'attractions,
- Les points de distribution de carburants,
- Le réaménagement et le changement d'activité des bâtiments d'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Toutes constructions ou installations nouvelles dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A61 (L.111-6 du CU), exception faite des constructions mentionnées au L.111-7 du CU.

THEME A.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Emprise au sol et surface

L'extension d'une construction existante est autorisée à hauteur de 30% maximum de l'emprise actuelle.

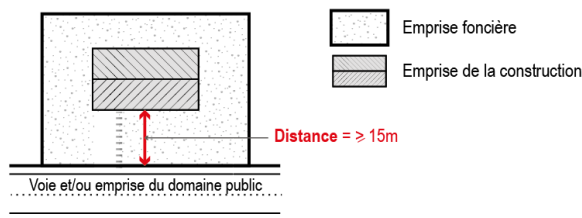
Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Les annexes aux constructions à destination d'habitation (hors piscines) sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

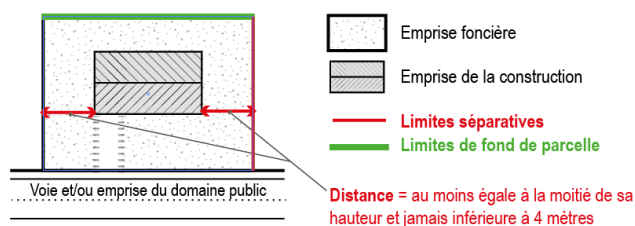
Le long des voies existantes ou futures, toute construction nouvelle doit être implantée à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de ces voies.



Les constructions devront être implantées à 50 mètres minimum du domaine public constitué par le canal du Midi.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

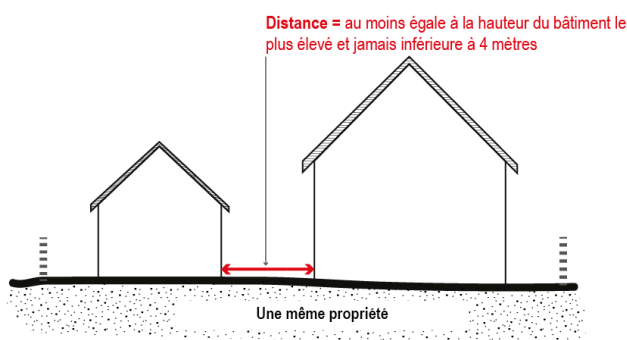
Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.



Toute construction nouvelle destinée à un autre usage que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

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



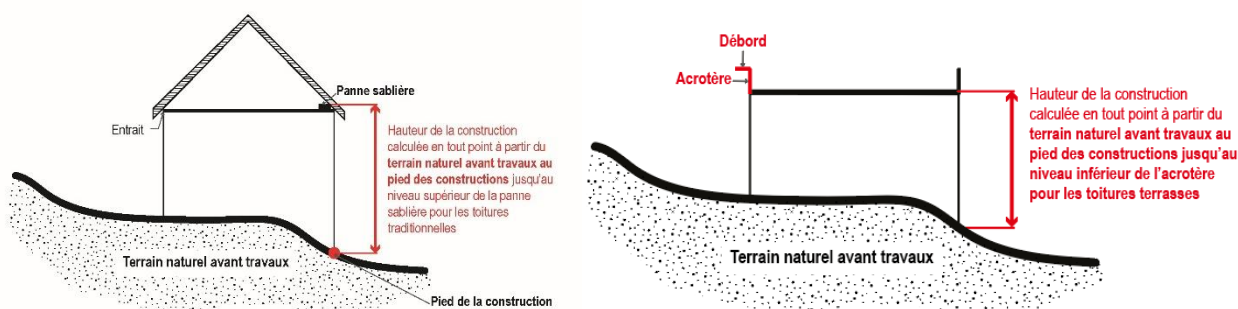
Les annexes aux constructions à destination d'habitation (hors piscines) et les piscines doivent être à une distance d'implantation maximale de 15m par rapport à la construction à usage d'habitation. Toutes les constructions liées à l'exploitation agricole doivent être situées dans un rayon de 50 mètres au plus autour des constructions principales d'une exploitation agricole.

e) Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur de l'acrotère :

- en cas de remblais de terre, toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- en cas de déblais de terre, ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain finit.

En aucun cas le bâtiment finit ne pourra excéder les hauteurs indiquées.



La hauteur des constructions nouvelles est fixée à :

- 2 niveaux (R+1) et 7 mètres pour toutes constructions à usage d'habitation
- 10 mètres pour toutes autres constructions.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3m.

Peuvent sortir du gabarit les silos, les bâtiments liés à l'activité agricole ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduits de ventilation...).

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Aspect général

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère local (cf. annexes prescriptions architecturales) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

b) Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

c) Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment.

Nonobstant un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ci-dessus énoncés en peuvent être opposées à savoir :

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

Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.

La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

d) Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Mais dans le cas où elles existent.

- Prescriptions générales

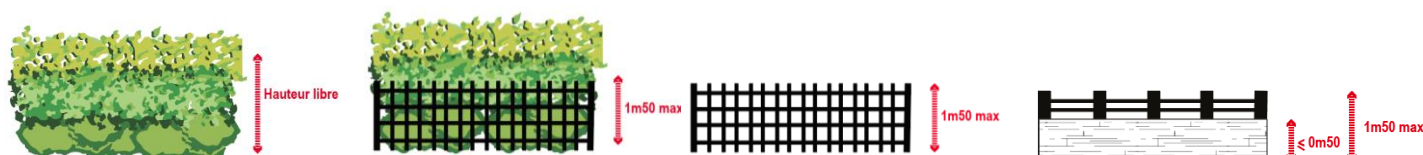
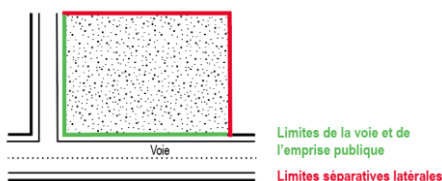
Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;

Dans tous les cas, les murs bahuts et les murs pleins devront être enduits et colorés sur toutes leurs faces en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

- Aspect

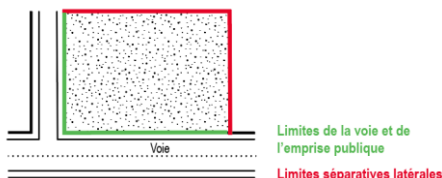
Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation, **les clôtures sur voies et emprises publiques** ne peuvent pas dépasser 1.50 mètre de hauteur, à l'exception des haies vives (hauteur libre sous réserve du respect des dispositions du code civil), et doivent être constituées :

- Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;
- Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0.5 mètres, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.



Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation **les clôtures sur limites séparatives** ne peuvent dépasser 1.80 mètre et être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages ;
- Soit par un mur plein ;
- Soit par des structures bois.



L'aménagement des clôtures sur les limites séparatives devra en outre répondre à une recherche paysagère (massifs de végétaux, plantes grimpantes, haies, etc.).

Afin de permettre le passage de la « *petite faune* », pour tous type de clôtures, des ouvertures de 15 cm X 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres non grillagées.

Selon l'article 671 du Code Civil, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Des hauteurs et des aspects différents pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dispositions particulières

- Les clôtures sont interdites au sein du domaine fluvial du Canal du Midi ;
- Les clôtures délimitant le domaine public routier de l'Autoroute A61 ne sont pas assujetties à cet article.

Pour des raisons de sécurité les équipements d'infrastructures (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Des hauteurs supérieures sont autorisées, dans la limite de 2 mètres en façade des voies classées bruyantes sur le document graphique, si le mur constitue un écran antibruit.

e) Mouvement de terres et murs de soutènement

Les mouvements de terres, non liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée, sont interdits. La conception des constructions ou aménagements doit prendre en compte le profil du terrain et la position des réseaux gravitaires. L'autorisation de bâtir sera subordonnée à la condition que le projet s'adapte au profil du sol, et non l'inverse.

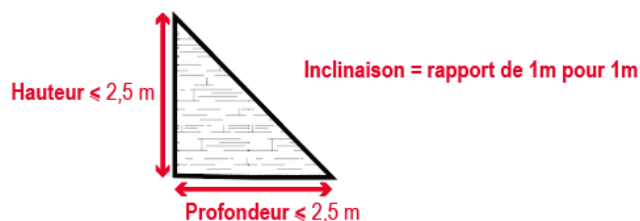
Sont tolérés :

- Les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol ;
- Les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivelés sur les limites séparatives.

- Murs de soutènement et enrochements

Les enrochements sont autorisés aux conditions suivantes :

- La hauteur ne pourra dépasser 2.50 mètres de haut. Cette distance sera mesurée au pied de l'enrochement, à partir du terrain naturel avant travaux.
- L'enrochement devra présenter une inclinaison maximale correspondant à 1 mètre de hauteur pour 2 mètres de profondeur.



Les murs de soutènement sont autorisés.

Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieur à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant aménagement.

La hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel, avant aménagement, et ce en tout point et au plus défavorable.

f) Cas des bâtiments publics

L'aspect des bâtiments publics n'est pas assujéti aux dispositions énoncées ci-dessus. Néanmoins, lorsque ceux-ci sont intégrés à un îlot et participent à l'organisation générale de ce dernier, les constructeurs devront indiquer les éléments concourant à l'aspect extérieur des bâtiments qui leur paraîtront les plus aptes à répondre à l'harmonie générale des espaces bâtis.

g) Pylônes, paratonnerre, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

h) Performances énergétiques et environnementales

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation isolation, exposition, ...).

Sauf dispositions spécifiques, les constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (normes BBC, Bâtiment Basse Consommation énergétique – RT 2012).

Pour les bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

THEME A.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

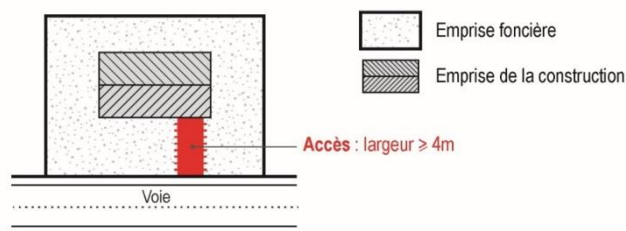
a) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile¹⁰, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et permettant le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

Ces dispositifs nécessaires au fonctionnement des services publics, sont soumis au seul article 8 relatif à l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

¹⁰ Se référer à l'annexe spécifique en page 229 du présent règlement local d'urbanisme

b) Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation principale qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux normes en vigueur, est autorisé.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Toute construction doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Un caniveau grille suffisamment dimensionné sans jamais avoir une section utile inférieure à 250 mm sera installé en limite de propriété et raccordé à un exutoire.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

- Effluents industriels (liés à l'activité agricole)

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

d) Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et pour les constructions individuelles sauf contraintes techniques.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain :

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte qu'il se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article A.2.

La prise en charge par la collectivité de l'extension du réseau d'alimentation électrique est subordonnée à la validation par celle-ci de la position finale du poste de transformation lié à l'opération.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre une superficie d'environ **113.20 hectares**, soit **13.77 % du territoire**.

Elle comprend des secteurs de la commune à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels ou de l'existence d'une exploitation forestière.
- soit parce qu'inapte à l'occupation du sol (risques naturels, relief, ...).

La zone N s'étale :

- d'une part sur une large partie des coteaux et sur la totalité du bois de Savignol,
- d'autre part, dans la plaine, elle permet de protéger les abords du Canal du Midi en servant de zone tampon entre la zone d'activité et l'ouvrage hydraulique, inscrit Patrimoine Mondial de l'Humanité.
- de part et d'autre de l'autoroute

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif essentiel de :

- Répondre à un principe de protection stricte en limitant les possibilités d'occupation des sols.

En outre, s'appliquent dans la présente zone, les dispositions générales édictées en préambule des dispositions communes et des dispositions spécifiques.

THEME N.1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. AUTORISATIONS, AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Destinations	Sous destinations	Interdite	Autorisée	Autorisée sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions éventuelles des autorisations :

Sont autorisées les destinations des constructions, usages du sols et natures d'activités sous conditions :

- D'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
- Qu'elles respectent les règles établies dans les thèmes 2 et 3.

Sont autorisées les constructions, usages du sols et natures d'activités à destination « d'habitation » sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (et notamment les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...)) sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination et l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisir (piscines), sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- L'extension doit se faire dans un périmètre de 5 mètres de part et d'autre de l'emprise de l'existant à la date de l'approbation du PLU dans la limite de 70 m² de Surface de Plancher supplémentaire. L'emprise au sol ne dépassera pas 30% de l'emprise de la construction existante, dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation (hors piscines) dans la limite de 50m² d'emprise au sol, d'une hauteur maximale de 3 m et d'une distance d'implantation maximale de 15m par rapport à la construction à usage d'habitation.
- Les piscines dans la limite de 50m² d'emprise au sol et à condition qu'elle se situe à une distance d'implantation maximale de 15m par rapport à la construction à usage d'habitation.
- Les reconstructions après sinistre à condition que celles-ci ne visent pas à exposer au risque une population supplémentaire.
- Des constructions strictement nécessaires à l'exploitation pastorale et forestières, à l'exclusion de celles destinées à de l'habitat permanent.

2. AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET INTERDICTIONS DES USAGES ET DES AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont autorisés dans le domaine public autoroutier, les ouvrages, constructions liée ou nécessaires aux services publics ou à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité (bassins, merlons...) ainsi que les affouillements et exhaussements de sols. Les dépôts de matériaux, les installations classées strictement liée à l'exploitation autoroutière.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussement du sol non liés à un impératif technique,
- Les carrières ; les mines et les stations de traitement des ordures ménagères,
- Les terrains de camping et caravanage, l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement des caravanes, camping-car et autres résidences mobiles, en dehors des aires spécialement aménagées à cet effet, lorsque ceux-ci ne sont pas à usage professionnel, lorsqu'ils ne constituent pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs et lorsqu'ils sont sources de troubles à l'ordre public.
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

- Toutes constructions ou installations nouvelles dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A61 (L.111-6 du CU), exception faite des constructions mentionnées au L.111-7 du CU.

THEME N.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent déroger aux règles définies ci-après en matière d'implantation et de hauteur pour des motifs d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a) Emprise au sol et surface

L'extension d'une construction existante est autorisée à hauteur de 30% maximum de l'emprise actuelle.

Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher (existant + extension).

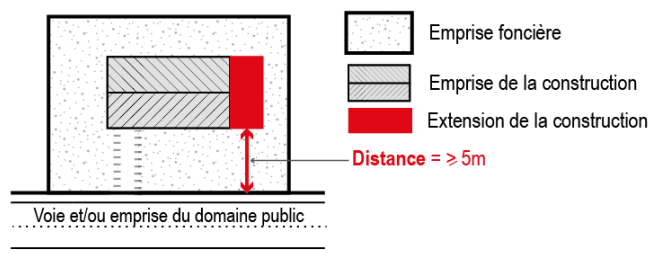
Les annexes aux constructions à destination d'habitation (hors piscines) sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Les piscines sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute extension de construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues.

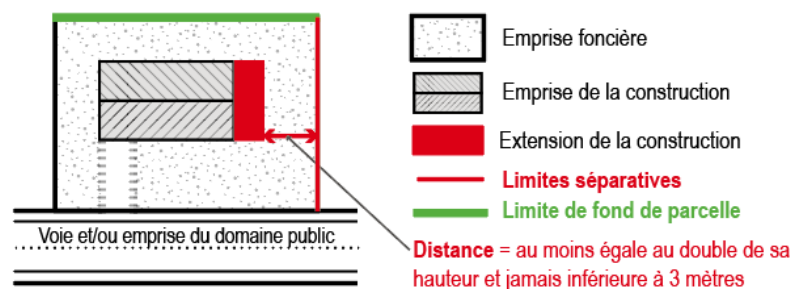


- 20 mètres de l'axe du canal du Midi. Toutefois, la construction en limite du domaine public fluvial pourra être admise pour toutes constructions liées au trafic fluvial.

Dans le cas de réalisation de piscine le recul est fixé à 2 mètres mesuré du nu interne de l'ouvrage.

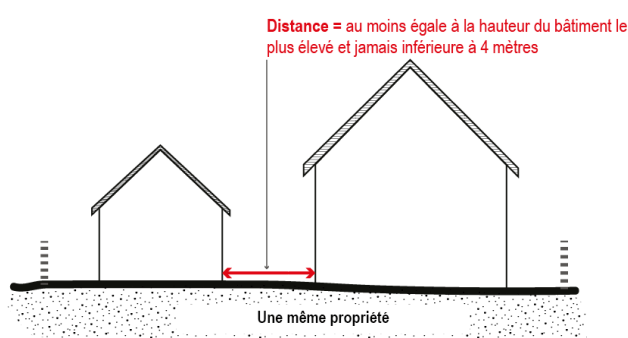
c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute extension de construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale au double de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



d) Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété

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



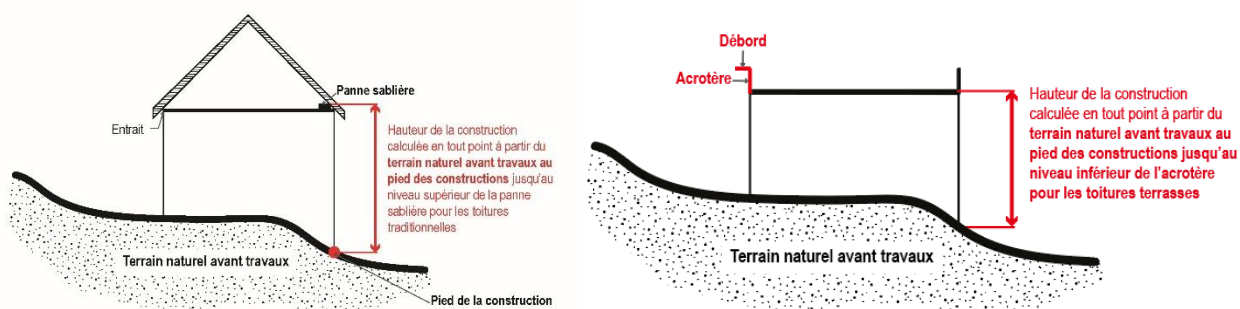
Les annexes aux constructions à destination d'habitation (hors piscines) et les piscines doivent être à une distance d'implantation maximale de 15m par rapport à la construction à usage d'habitation.

e) Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau inférieur de l'acrotère :

- en cas de remblais de terre, toutes les hauteurs indiquées sont mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- en cas de déblais de terre, ces hauteurs sont mesurées par rapport au terrain finit.

En aucun cas le bâtiment finit ne pourra excéder les hauteurs indiquées.



La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3m.

Pour les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination et sous réserve d'être conforme aux dispositions des paragraphes c et d de l'article N.2-1 Volumétrie et implantation des constructions, la hauteur des constructions est fixée à 2 niveaux (R+1) et 7 mètres pour toutes constructions à usage d'habitation

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Extension des bâtiments d'habitation

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction doit :

- respecter de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, ...
- avoir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- rechercher d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

b) Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexés au présent règlement.

Dans le cas de construction de type véranda, des verrières pourront être autorisées. Elles participeront à l'esthétique de la construction.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Elles ne pourront pas recouvrir la totalité du bâtiment.

Nonobstant un toit entièrement plat pourra être admis en application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme. L'article R.111-23 du même code dresse la liste des dispositifs, matériaux ou procédés auxquels les dispositions d'urbanismes contraires ci-dessus énoncés en peuvent être opposées à savoir :

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

- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- Les pompes à chaleur,
- Les brise-soleils.

Les toitures végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales relèvent de cette liste.

La pente des toitures ne peut excéder 35 %.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (transformateur Enedis, détenteur G.D.F., station de relèvement, etc.) ne sont pas assujettis à ces règles.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés ou arbres isolés existant sont à conserver ou à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé par un sujet de même essence.

Pour les constructions à un logement par unité foncière, au moins 70% d'espaces verts paysagés devront être aménagés. Un arbre doit être planté par tranche de 100 m².

La traversée des espaces de pleine terre, par des réseaux divers, ne peut être autorisée qu'au vu d'un plan topographique permettant de juger de la bonne conservation des arbres existants.

Sur le plan masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte de l'unité foncière support du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

THEME N.3 - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

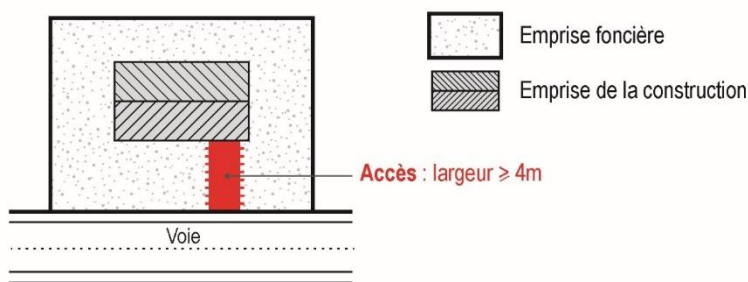
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défenses de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les nouvelles bandes d'accès sont interdites.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile¹¹, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.



b) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et permettant le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

c) Voies cyclables et voies piétonnes

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter quartiers.

d) Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

¹¹ Se référer à l'annexe spécifique en page 229 du présent règlement local d'urbanisme

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, est soumis au seul article 8 relatif à l'aspect extérieur des constructions.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Prescriptions générales

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

b) Réseau d'alimentation en eau potable

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

Les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

c) Réseaux d'eaux non potables - assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut un dispositif d'assainissement autonome, conformément aux normes en vigueur, est autorisé.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

- Eaux pluviales

Toute construction doit être telle que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales. Un caniveau grille suffisamment dimensionné sans jamais avoir une section utile inférieure à 250 mm sera installé en limite de propriété et raccordé à un exutoire.

En cas d'insuffisance du réseau, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant soit directement, soit après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire. L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude concertée avec le concessionnaire du réseau.

- Effluents industriels (liés aux activités pastorales ou autres autorisées dans la zone)

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés et ont reçu l'agrément des services concernés. Ils sont alors soumis aux prescriptions de l'alinéa 3.2.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales après dégraissage et dessablage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après agrément des services concernés.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

d) Réseaux divers

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles sauf contraintes techniques.

Les locaux et installations techniques nécessaires à l'opération doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain :

- L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve, au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte qu'il se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté.
- S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération envisagée comme une construction indépendante, et sera soumis au seul paragraphe 2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'article N.2.

La prise en charge par la collectivité de l'extension du réseau d'alimentation électrique est subordonnée à la validation par celle-ci de la position finale du poste de transformation lié à l'opération.

ANNEXES

ANNEXE 1 - ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016

DEFINITION DES SOUS-DESTINATIONS

Un arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des 5 destinations et 20 sous-destinations de construction pouvant être réglementées par les PLU et le RNU.

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui en a réduit le nombre de neuf à cinq :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service,
- Equipements d'intérêts collectifs et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (C. urb., art. R. 151-27).

Toutefois, ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Rappelons que le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

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

LEXIQUE

ABRI DE JARDIN

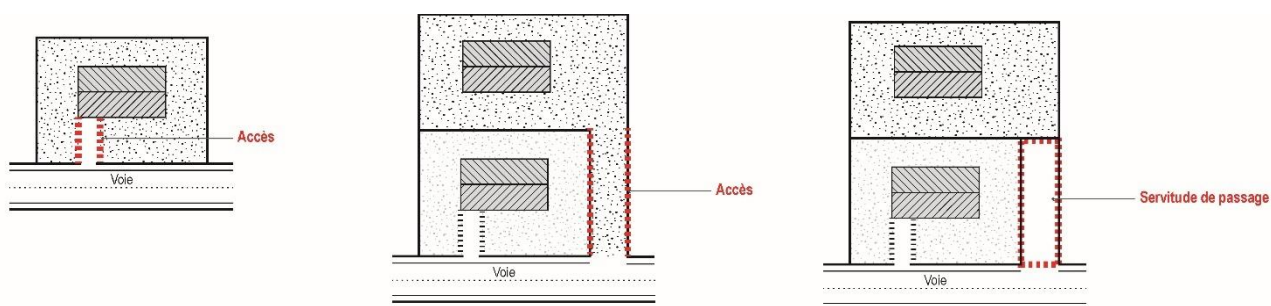
Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ACCES

Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure la desserte.

Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage, bande de terrain).



ACROTERE

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Creusement ou excavation de sol.

Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation.

ALIGNEMENT

Désigne au sens du présent règlement, la limite du domaine public routier au droit de la propriété riveraine.

La limite qui s'y substitue désigne le nouvel alignement fixé par le plan figurant en annexe du PLU, la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie, et/ou la limite entre la voie privée ouverte à la circulation routière publique et le terrain concerné par le projet soumis à autorisation.

ANNEXE

Bâtiment accessoire de la construction principale, dont elle est séparée matériellement, ne communiquant pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de remise à bois, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Le changement d'affectation des annexes devra respecter les règles des constructions neuves.

ARBRE

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 3 mètres de hauteur à l'âge adulte.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **INDUSTRIE** : activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **ENTREPOT** : locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **BUREAU** : locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « commerce » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : lieu qui possède un auditorium, des salles de sous-commission, une surface d'exposition, un espace de restauration, des équipements techniques appropriés à la tenue de conférences.

BARDAGE

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT EXISTANT

A l'exception des règles issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date d'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande de l'autorisation administrative.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant l'une des 20 sous-destinations des 5 destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

La transformation d'une annexe en habitation n'est pas un changement de destination, mais une création nouvelle.

La réhabilitation d'une ruine n'est pas un changement de destination, mais une création nouvelle.

La notion de changement de destination s'apprécie aussi par rapport aux destinations explicitement définies par le Code de l'Urbanisme.

CHAUSSÉE

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux.

CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

Cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : activités qui se caractérisent essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Cette sous-destination regroupe les services à destination des particuliers ou des professionnels qui nécessitent d'accueillir de la clientèle dans un bâtiment (blanchisserie, coiffure, banque...).
- **ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL** :
 - **ARTISANAT DE DETAIL** : activité artisanale (voir définition « d'artisanat ») qui concerne la production, la transformation, la réparation de produits à l'unité destinés à un usage domestique (boulangerie, boucherie...). Les artisans peuvent proposer de la vente directe de ces produits s'ils sont issus de leur travail.
 - **COMMERCE DE DETAIL** : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.

- **RESTAURATION** : établissement où l'on sert des repas ou divers aliments à consommer sur place, en échange d'un paiement.
- **COMMERCE DE GROS** : commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** :
 - **HEBERGEMENT TOURISTIQUE** : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
 - **HEBERGEMENT HOTELIER** : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **CINEMA** : salle de spectacle où l'on assiste à des projections cinématographiques.

CONSTRUCTION

Edifications, travaux, ouvrages et installations, hors-sol et/ou enterrés.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

DESTINATION

Les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, à savoir : « *habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* ». Ces destinations, ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain désigné comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...) ou en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements, conformément à l'article L.151-41-3° du Code de l'Urbanisme. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. L'emprise au sol est définie en référence à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de l'emprise au sol applicable en zone inondable définie par le règlement du PPRI. Elle comprend les piscines.

EMPRISE D'ESPACE VERT

Objectif de conservation d'espaces verts et/ou d'espaces perméables, déterminé selon une fraction de l'unité foncière.

EMPRISE PUBLIQUE

Espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentiers piétonniers, etc.

ENDUIT

Couche de mortier appliquée sur un mur.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, éducatif, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Cette destination comprend les constructions, les aménagements et les installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, culturels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs),
- Les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...),
- Les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage,
- Les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

En application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le PLU peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement ».

Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, les cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du niveau du sol naturel par remblai. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE :** toutes les constructions, les aménagements et les installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III du Code Rural et de la Pêche. Ils permettent notamment la culture (châssis, serre...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation, sur le site de l'exploitation.
Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle. Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50% de matières provenant de cette ou de ces exploitations.
- **EXPLOITATION FORESTIERE :** toutes les constructions, les aménagements et les installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...) voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

EXTENSION

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontale.

Sont considérées comme extensions les surélévations ou l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'un bâtiment existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté.

Une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ne peut être qualifiée d'extension, il en est de même de la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. En conséquence, les extensions doivent être mesurées.

FAÇADES

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que les balcons, les loggias, etc.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés.

GARDE-CORPS

Barrière à hauteur d'appui, formant une protection devant un vide.

HABITATION

Cette destination prévue par le Code de l'Urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : fait d'héberger ou d'accueillir chez soi et de loger temporairement. Cette sous-destination ne concerne pas les hébergements hôtelier et touristique mais comprend les centres d'hébergement c'est-à-dire des lieux où l'on peut accueillir provisoirement des personnes sans abri, en état de détresse physique ou morale.
- **LOGEMENT** : lieu d'habitation où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter le jour et la nuit, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. Pour être considéré comme un logement décent, un bâtiment doit répondre à un certain nombre de règles définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)

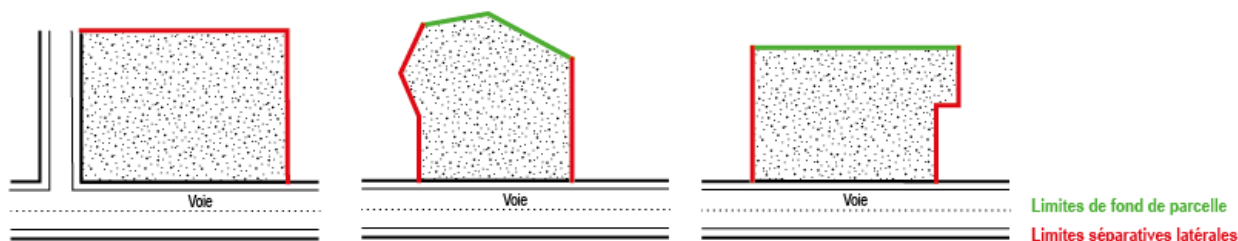
Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

LIMITES SEPARATIVES

Elles sont les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.



LOGEMENT DE FONCTION

Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

LOT

Parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

MARGE DE REcul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives définissant une zone dans laquelle il est impossible de construire.

MITOYENNETÉ

La clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés... La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

MUR BAHUT

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, un grillage.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Etage d'une construction, y compris le rez-de-chaussée.

NU DE LA FAÇADE

Partie extérieure du plan général de la façade, non pris en compte les éléments de modénatures.

PARCELLE

La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal.

PETITIONNAIRE

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire.

PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PRL)

Un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des habitations Légères de Loisirs et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

RECU (PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

REZ-DE-CHAUSSEE

Premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 m, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

RUINES

La notion de ruine n'existe pas dans le Code de l'Urbanisme. Cependant, en application de des articles L111-15 et L111-23, sont admises même en zones A ou N, si le PLU ne s'y oppose pas ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial ("patrimoine" au sens de "bien matériel") en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment - cette restauration implique qu'il faut réutiliser les murs existants, et qu'il n'est pas possible de les faire tomber pour reconstruire dessus. La restauration permet de faire évoluer le bâtiment (extension, par exemple), mais ne veut pas dire son changement de destination.

PLEINE-TERRE

Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 1 mètre.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

SABLIERE

Poutre placée horizontalement et sur laquelle repose la charpente.

SAILLIE

Partie ou élément d'un bâtiment qui dépasse du plan de façade.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques, des concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général, imposant soit des restrictions à l'usage di sol, soit de supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, soit des obligations de travaux au propriétaire.

SOL NATUREL EXISTANT AVANT LES TRAVAUX

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet de l'autorisation administrative.

SOUBASSEMENT

Partie inférieure de la façade, formant le socle de la construction.

SURELEVATION

Travaux d'extension réalisés sur un bâtiment existant augmentant sa hauteur, sans modifier son emprise au sol, consistant à déposer la toiture existante, à rehausser les murs et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur ou égale à 1.80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur à 1.80 mètre,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction même s'il résulte de modification (dûment autorisée) apportée avant ladite autorisation.

TOITURE VEGETALISEE

Toiture recouverte d'un substrat végétalisé.

TOITURE TERRASSE

Toiture dont la pente est inférieure à 5°. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

VOIE EN IMPASSE

Voie ne comportant qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC

Voie ouverte à la circulation automobile dès lors qu'elle permet le passage ordinaire des véhicules assurant une mission de service public ou d'intérêt public (service de collecte des déchets ménagers, de lutte contre l'incendie, de distribution du courrier, etc.). Son statut peut être privé.

VOIE PUBLIQUE

Voie appartenant au domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectée aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES – PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES

CHAPITRE 1 – LES MATERIAUX DE COUVERTURES

Tuile cuivre



Tuile ocre rouge



Tuile rouge



Tuile rouge vieillie



CHAPITRE 2 – MAÇONNERIE ET / OU PAREMENT NON ENDUITS

Brique moulée paille



Brique moulée rose



Brique moulée orangée



Brique moulée rouge



Grès de Furne



Parement bois



CHAPITRE 3 – ENDUITS & BADIGEONS

1. ENDUITS A LA CHAUX

Sable roux



Sable jaune



Sable rose & jaune



Sable gris & jaune



2. BADIGEONS A LA CHAUX

Ocre clair



Ocre roux



Ocre jaune



Ocre orangé



Ocre rouge



3. ENDUITS PRETS-A-L'EMPLOI

Beige clair



Beige



Jaune



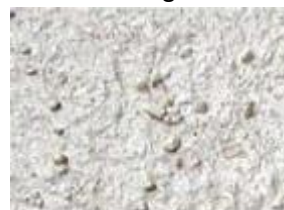
Ocre orangé



Rouge brique



Grège



Terre



Paille



Ocre rose



Rouge foncé



CHAPITRE 4 – LES TEINTES DES FENETRES

1. GAMME DES OCRES JAUNES

RAL 1010Y



RAL 2005 Y10R



2. GAMME DES VERTS JAUNES

RAL 2020 G80Y



RAL 2030 G80Y



3. 4.3 GAMME DES VERTS

RAL 2010 G20Y

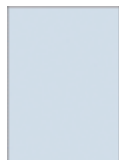


RAL 2020 G20Y



4. GAMME DES BLEUS

RAL 1010 R90B



RAL 1020 R90B

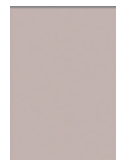


5. GAMME DES ROUGES FONCES

RAL 1502 R



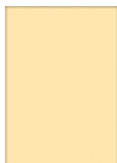
RAL 2502 R



CHAPITRE 5 – LES TEINTES DES LAMBREQUINS EN METAL & DES GRILLES

1. GAMME DES OCRES JAUNES

RAL 1010Y



RAL 7020 Y10R



2. GAMME DES VERTS JAUNES

RAL 2020 G80Y



RAL 7020 G90Y



3. GAMME DES VERTS

RAL 2010 G20Y

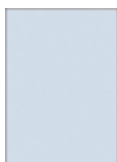


RAL 7020 G10Y



4. GAMME DES BLEUS

RAL 1010 R90B

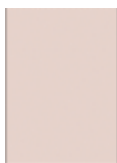


RAL 6020 R90B



5. GAMME DES ROUGES FONCES

RAL 1502 R



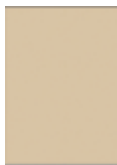
RAL 7020 Y90R



CHAPITRE 6 – LES TEINTES DES LAMBREQUINS EN BOIS, DES PERSIENNES & DES VOILETS

1. GAMME DES OCRES JAUNES

RAL 2005 Y10R



RAL 2040 Y10R



RAL 2050 Y10R



2. GAMME DES VERTS JAUNES

RAL 2030 G80Y



RAL 3020 G80Y



RAL 3040 G80Y



3. GAMME DES VERTS

RAL 2020 G20Y



RAL 3020 G20Y



RAL 3030 G20Y



4. GAMME DES BLEUS

RAL 1020 R90B



RAL 2020 R90B

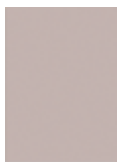


RAL 2030 R90B



5. GAMME DES ROUGES FONCES

RAL 2502 R



RAL 3560 Y90R



RAL 4050 Y90R



CHAPITRE 7 – LES TEINTES DES PORTES D'ENTREES ET DES PORTES DE GARAGES

1. GAMME DES OCRES JAUNES

RAL 3010 Y10R



RAL 3050 Y10R



RAL 6030 Y10R



2. GAMME DES VERTS JAUNES

RAL 4030 G90Y



RAL 4040 G90Y



RAL 6030 G90Y



3. GAMME DES VERTS

RAL 4020 G10Y



RAL 4030 G10Y



RAL 6020 G10Y



4. GAMME DES BLEUS

RAL 3020 R90B



RAL 3030 R90B



RAL 5020 R90B



5. GAMME DES ROUGES FONCES

RAL 4550 Y90R



RAL 5040 Y90R

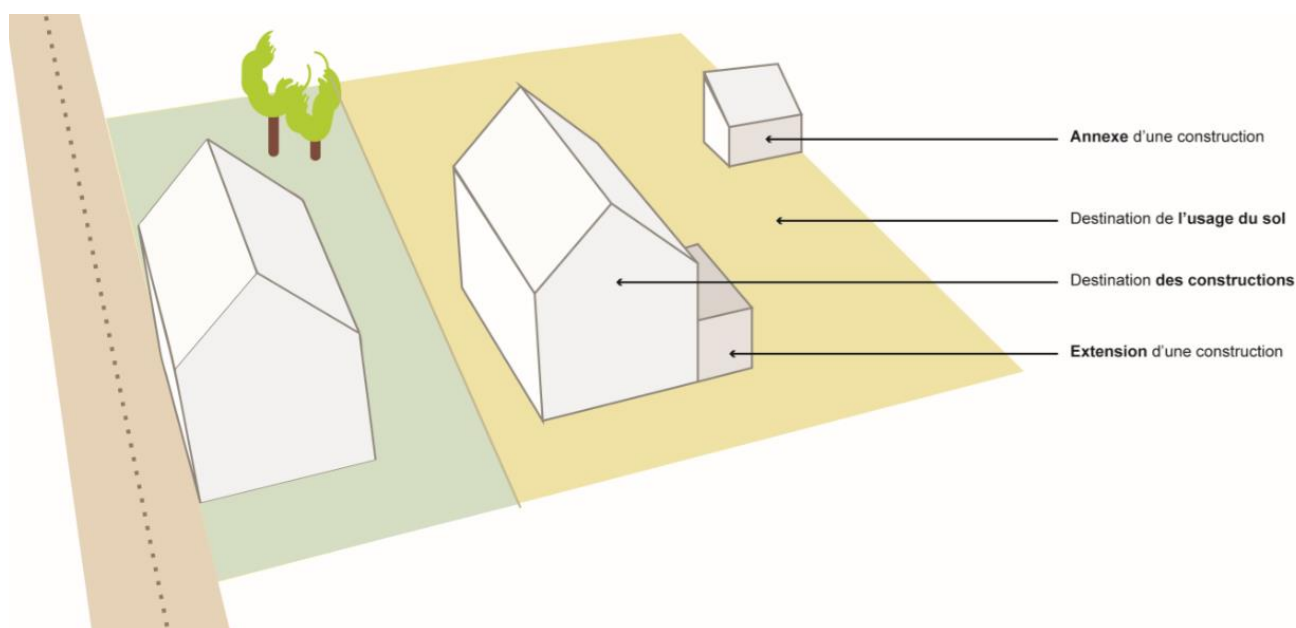


RAL 6030 Y90R

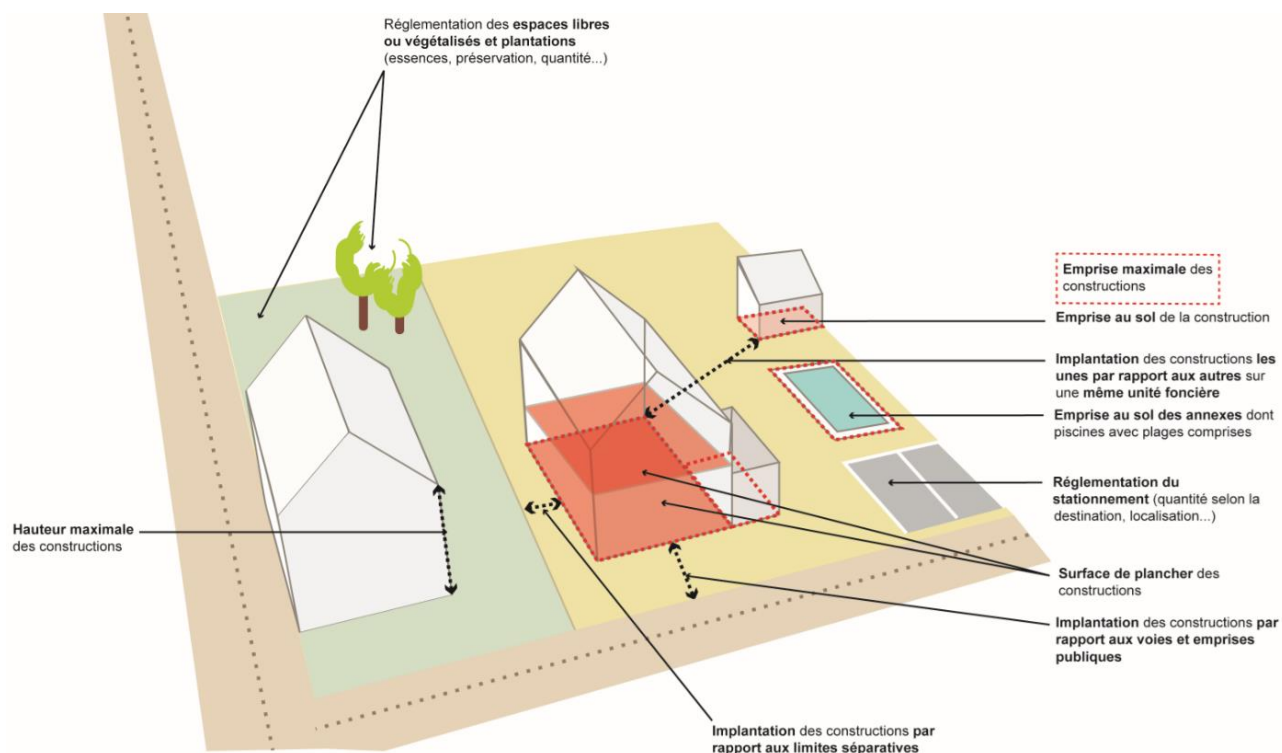


SCHEMAS DES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

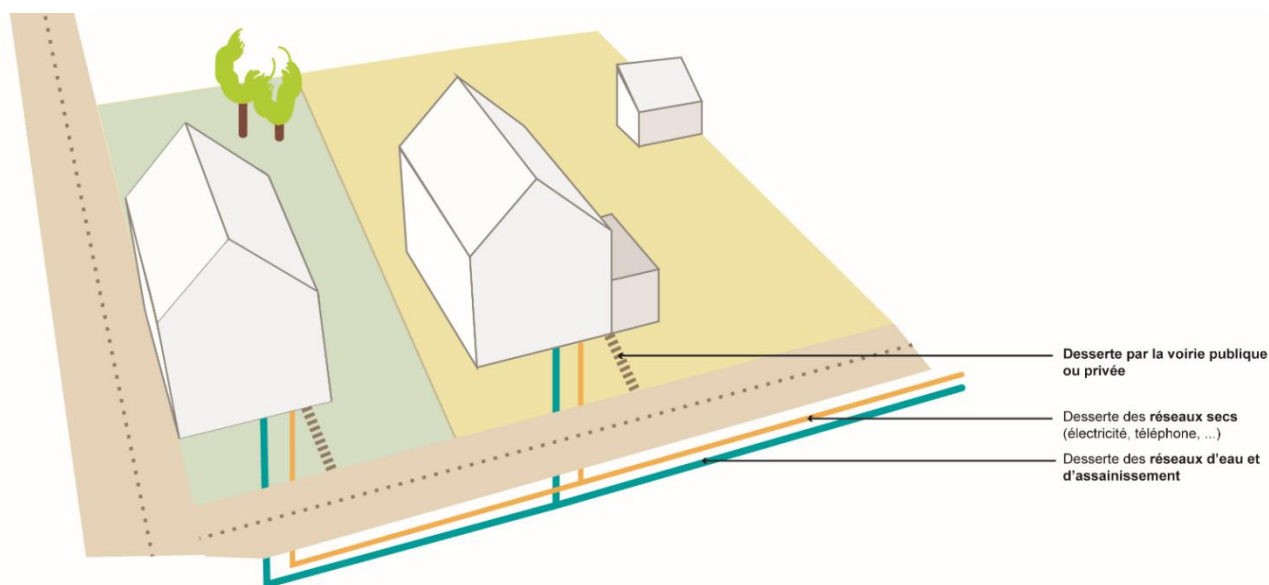
THEME 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS



THEME 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



THEME 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

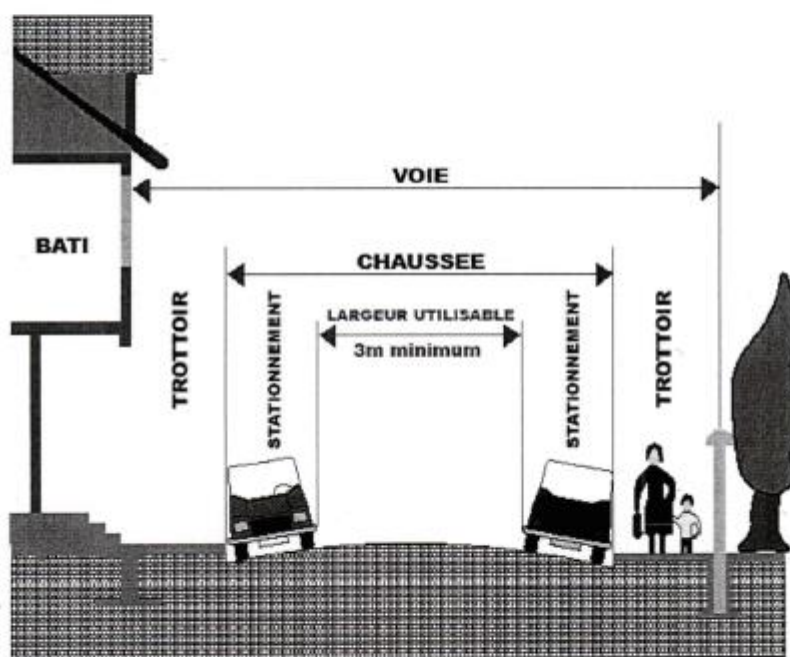


RAPPEL REGLEMENTAIRE DES OBLIGATIONS LIEES AUX CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DES SECOURS

VOIES ENGIS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum
- surlargeur : $S = 15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface minimale de 0,20m²



VOIES ECHELLES :

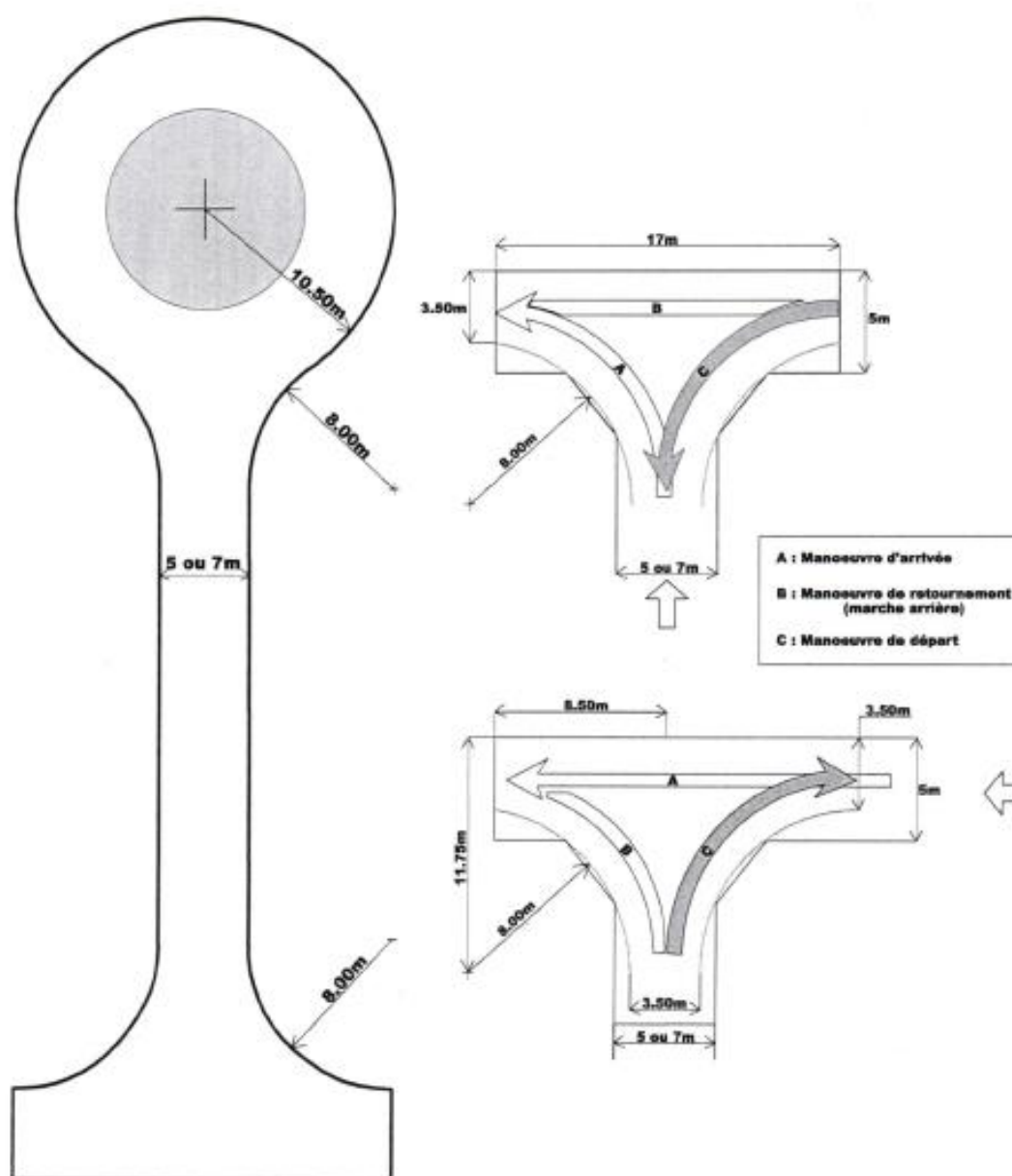
C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent

- voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.



ZONES D'INFLUENCE DES TRANSPORTS EN COMMUN

