

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LHERM

PIECE 4 : REGLEMENT

ARTELIA REGION SUD-OUEST

AGENCE DE PAU

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE LHERM

SOMMAIRE

Dispositions générales	1
Zones UA	5
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 6
Section 2 paysagères	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et 8
Section 3	Equipements et réseaux 13
Zones UB	15
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 16
Section 2 paysagères	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et 18
Section 3	Equipements et réseaux 24
Zones UC	26
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 27
Section 2 paysagères	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et 29
Section 3	Equipements et réseaux 35
Zones UE	37
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 38
Section 2 paysagères	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et 40
Section 3	Equipements et réseaux 41
Zones UY	43
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 44

Section 2 paysagères	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et	47
Section 3	Equipements et réseaux	52
Zones UY2		54
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	55
Section 2 paysagères	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et	58
Section 3	Equipements et réseaux	61
Zones AU		63
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	64
Section 2 paysagères	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et	67
Section 3	Equipements et réseaux	72
Zones AUY		74
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	75
Section 2 paysagères	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et	78
Section 3	Equipements et réseaux	83
Zones A		85
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	86
Section 2 paysagères	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et	88
Section 3	Equipements et réseaux	92
Zones N		93
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	94
Section 2 paysagères	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et	96

Section 3	Equipements et réseaux	99
ANNEXES		100
LEXIQUE		101
Nuancier service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne		105

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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

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

Autres législations

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

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

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

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

Edification des clôtures

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

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

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

Travaux sur bâti existant

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

ARTICLE 4. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :

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

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

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

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

ARTICLE 6 : RISQUE INONDATION

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

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire la création de nouveaux campings,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme carrée,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues,
- En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau de refuge adapté).

ARTICLE 11 PPR « Sécheresse »

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

ZONES UA

ZONES UA

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

ZONES UA

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

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

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

ZONES UA

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

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

ZONES UA

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

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

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise :

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

1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

ZONES UA

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

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

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

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives aboutissant sur les voies suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZONES UA

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

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

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

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPE GENERAL

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

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

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

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

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

COUVERTURES

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas et annexes.

ZONES UA

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

2.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Clôtures implantées le long des voies suivantes :

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

Les clôtures doivent être constituées :

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

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

Clôtures implantées le long des autres voies et emprises publiques :

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

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

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

Clôtures implantées en limite séparative

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

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture autant que possible ou posées sur la toiture.

ZONES UA

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

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

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

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

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

Éléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

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

Dans le cas de changement de destination d'un immeuble, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires devra tenir compte du nombre de stationnements déjà réalisés dans le cadre de l'ancienne destination de l'immeuble.

ZONES UA

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 ACCES

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

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

1.2 VOIES NOUVELLES

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

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

ZONES UA

2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

2.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONES UB

ZONES UB

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

ZONES UB

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

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

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

ZONES UB

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

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

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

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

En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m² et de ne pas créer de logement nouveau,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs,
- les changements de destination.

ZONES UB

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

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

L'emprise au sol pourra être majorée de 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres,

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise :

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

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux routes départementales (hors agglomération) :

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

Implantation par rapport aux autres voies et emprise publiques:

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

ZONES UB

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

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

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

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

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

ZONES UB

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPE GENERAL

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

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

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

COUVERTURES

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas et annexes.

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

2.2 CLOTURES

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

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

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

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

ZONES UB

Clôtures implantées en limite séparative

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

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

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

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

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture autant que possible ou posées sur la toiture.

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

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

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

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

Eléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ZONES UB

Espaces libres - plantations

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

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

Aires de stationnement

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m² de surface de plancher de constructions existantes et les changements de destination des constructions.

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

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

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

Constructions à destination d'habitation

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

Il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 400 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure).

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

ZONES UB

Commerces et activités de services

Artisanat et commerces de détail

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

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

Restauration

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

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

ZONES UB

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 ACCES

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

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

1.2 VOIES NOUVELLES

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

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

ZONES UB

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

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

2.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONES UC

ZONES UC

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

ZONES UC

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

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

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

ZONES UC

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

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
les caravanes isolée / résidences démontables		Caravanes isolées et résidences démontables autorisées à condition d'être sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur
les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Les affouillements et exhaussement des sols		Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone

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

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

En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m² et de ne pas créer de logement nouveau,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs,
- les changements de destination.

ZONES UC

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

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

L'emprise au sol pourra être majorée de 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

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

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

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux routes départementales (hors agglomération) :

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

ZONES UC

Implantation par rapport aux autres voies :

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

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

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

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

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

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPE GENERAL

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

ZONES UC

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

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

COUVERTURES

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

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

2.2 CLOTURES

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

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

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

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

Clôtures implantées en limite séparative

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

ZONES UC

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

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

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

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture autant que possible ou posées sur la toiture.

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

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

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

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

Eléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

Espaces libres - plantations

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

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

ZONES UC

Aires de stationnement

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m² de surface de plancher de constructions existantes et les changements de destination des constructions.

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

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

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

Constructions à destination d'habitation

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

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

Commerces et activités de services

Artisanat et commerces de détail

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

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

Restauration

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ZONES UC

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

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

ZONES UC

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 ACCES

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

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

1.2 VOIES NOUVELLES

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

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

ZONES UC

2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

2.4 AUTRES RESEAUX

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

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

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

ZONES UE

ZONES UE

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

ZONES UE

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

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

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

ZONES UE

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

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

ZONES UE

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture autant que possible ou posées sur la toiture.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

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

ZONES UE

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 ACCES

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

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

1.2 VOIES NOUVELLES

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

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

ZONES UE

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

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

ZONES UY

ZONES UY

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

ZONES UY

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à raison d'un seul logement par activité et à condition qu'elles : - soient strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées, - n'excèdent pas 100 m ² de surface de plancher - soient intégrées au bâtiment principal sauf impératif d'origine réglementaire
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

ZONES UY

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

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

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

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

ZONES UY

En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m² et de ne pas créer de logement nouveau,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs,
- les changements de destination.

ZONES UY

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

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

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

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

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour des raisons techniques,
- pour les éléments fonctionnels et superstructures nécessaires à l'activité.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux routes départementales (hors agglomération) :

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

Implantation par rapport aux autres voies :

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

ZONES UY

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

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

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPE GENERAL

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

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

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

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

COUVERTURES

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

- en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect,
- soit de type acier de teinte sombre.

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

ZONES UY

DIVERS

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

2.2 CLOTURES

Les clôtures devront être constituées :

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

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

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture autant que possible ou posées sur la toiture.

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

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

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

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

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

Espaces libres - plantations

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

ZONES UY

Aires de stationnement

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

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m² de surface de plancher de constructions existantes et les changements de destination des constructions.

Stationnement automobile

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

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

Commerces et activités de services

Artisanat

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

Commerces de détail

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

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

ZONES UY

Restauration

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

Stationnement des deux-roues

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

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues à raison d'une place pour 5 salariés.

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

ZONES UY

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 ACCES

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

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

1.2 VOIES NOUVELLES

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

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

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

ZONES UY

2.3 EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

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

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

2.4 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

2.5 COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

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

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

ZONES UY2

ZONES UY2

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

ZONES UY2

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

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

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à raison d'un seul logement par activité et à condition qu'elles : - soient strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées - n'excèdent pas 100 m ² de surface de plancher
	Hébergement	X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions à destination d'artisanat, de commerces de détail, de restauration, de commerce de gros et d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de l'aérodrome et à l'activité aéronautique
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

ZONES UY2

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

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

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

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

ZONES UY2

En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m² et de ne pas créer de logement nouveau,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs,
- les changements de destination.

ZONES UY2

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPE GENERAL

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

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

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

ZONES UY2

2.2 CLOTURES

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

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture autant que possible ou posées sur la toiture.

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 100 m² de surface de plancher de constructions existantes et les changements de destination des constructions.

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

ZONES UY2

Commerces et activités de services

Artisanat

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

Commerces de détail

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

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

Restauration

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

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

ZONES UY2

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1 ACCES

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

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

1.2 VOIES NOUVELLES

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

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

ZONES UY2

2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

ZONES AU

ZONES AU

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

- *Une zone AU1 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme (à partir de 2020),*
- *Une zone AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2023,*
- *Une zone AU3 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2026.*

ZONES AU

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

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

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

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

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

ZONES AU

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

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

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

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

ZONES AU

En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m² et de ne pas créer de logement nouveau,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs,
- les changements de destination.

ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone AU1 et AU2a, Tout projet de construction de logements de plus de 1 200 m² de surface de plancher et/ou de plus de 10 logements, devra prévoir 30% de surface de plancher minimum dédié à du logement locatif social.

ZONES AU

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

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

L'emprise au sol pourra être majorée de 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions posées par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et précisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres.

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

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux routes départementales (hors agglomération) :

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

Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques :

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

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

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

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

ZONES AU

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPE GENERAL

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

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

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

COUVERTURES

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas et annexes.

ZONES AU

2.2 CLOTURES

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

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

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

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

Clôtures implantées en limite séparative

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

Clôtures implantées en limite avec les zones A et N

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

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture autant que possible ou posées sur la toiture.

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

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

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

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

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

ZONES AU

Eléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

Espaces libres - plantations

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

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

Aires de stationnement

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

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

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

Constructions à destination d'habitation

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

Il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 400 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure).

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

ZONES AU

Commerces et activités de services

Artisanat et commerces de détail

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

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

Restauration

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

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

ZONES AU

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

1.1 ACCES

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

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

1.2 VOIES NOUVELLES

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

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

ZONES AU

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

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

2.4 AUTRES RESEAUX

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

2.5 COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

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

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

ZONE AUY

ZONES AUY

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

ZONES AU Y

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

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à raison d'un seul logement par activité et à condition qu'elles : - soient strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et n'excèdent pas 100 m ² de surface de plancher - soient intégrées au bâtiment principal sauf impératif d'origine réglementaire
	Hébergement	X	
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		

ZONES AU Y

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

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

ZONES AUY

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

ZONES AUY

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

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

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

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

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- pour des raisons techniques,
- pour les éléments fonctionnels et superstructures nécessaires à l'activité.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

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

ZONES AUJ

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPE GENERAL

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

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

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

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

COUVERTURES

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

- en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect,
- soit de type acier de teinte sombre.

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

DIVERS

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

ZONES AUY

2.2 CLOTURES

Les clôtures devront être constituées :

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

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

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture autant que possible ou posées sur la toiture.

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

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

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

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

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

Espaces libres - plantations

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

Aires de stationnement

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

ZONES AUY

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

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

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Stationnement automobile

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

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

Commerces et activités de services

Artisanat

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

Commerces de détail

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

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

Restauration

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ZONES AUY

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Bureau

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 60 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

Stationnement des deux-roues

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

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues à raison d'une place pour 5 salariés.

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

ZONES AUY

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

1.1 ACCES

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

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

1.2 VOIES NOUVELLES

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

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

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

ZONES AUY

2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

2.4 EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

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

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

2.5 COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

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

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

ZONES A

ZONES A

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

Elle comprend deux sous-secteurs :

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

ZONES A

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

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

Sont interdites :

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

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

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière hors secteurs situés en aléa fort de la zone inondable repérés au document graphique,
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'excède pas :
 - 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est inférieure à 150 m²,
 - 25% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieur à 150 m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 m².
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 35 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes (existantes et projetées),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

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

ZONES A

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

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

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

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration,
- les aires de stationnement,
- les parcs résidentiels de loisirs ou les villages vacances classés en hébergement léger,

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

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

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

En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les serres-tunnels à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de permettre la transparence hydraulique et d'une implantation dans le sens d'écoulement des eaux,
- les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m².

ZONES A

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

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

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

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise :

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

1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

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

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

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

ZONES A

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPE GENERAL

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

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

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

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

FAÇADES

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

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

COUVERTURES

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas et annexes.

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

ZONES A

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE OU EQUESTRE

FAÇADES

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

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

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

COUVERTURES

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

INTEGRATION DANS LA PENTE ET LE PAYSAGE

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

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

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

2.2 CLOTURES

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

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

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONES A

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

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

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

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

Eléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

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

ZONES A

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

2.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

ZONES N

Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- *Un secteur NI à vocation de loisirs,*
- *Un secteur Na qui correspond à un secteur de protection des captages AEP,*
- *Un secteur NCe qui correspond aux secteurs de protection des continuités écologiques.*

ZONES N

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

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

Sont interdites :

- Toute construction, usage ou affectation des sols qui ne sont pas autorisés dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute construction, usage ou affectation des sols dans les secteurs soumis au risque inondation et identifiés au document graphique.

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

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

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'excède pas :
 - 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est inférieure à 150 m²,
 - 25% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieur à 150 m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 m²,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 35 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes (existantes et projetées),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

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

ZONES N

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

Dans le secteur NI, sont également autorisées les aires de jeux et de sport.

Dans le secteur Na : seules sont autorisées les occupations et utilisations des sols nécessaires au service de surveillance, d'entretien et de fonctionnement des prises d'eau dans le Touch et le canal de Saint-Martory.

Dans le secteur Nce, seules sont autorisées les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants.

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

Les occupations et utilisations des sols autorisées en zone d'aléa fort sont les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20 m².

ZONES N

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. lexique en annexe)

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

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

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise :

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

1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Implantation par rapport au canal de Saint-Martory :

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

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

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

ZONES N

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPE GENERAL

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

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

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

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

COUVERTURES

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des matériaux différents sont autorisés pour les vérandas et annexes.

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

ZONES N

2.2 CLOTURES

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

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

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

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

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

Eléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

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

ZONES N

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

2.1 EAU POTABLE

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

2.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

2.4 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

ANNEXES

LEXIQUE

LEXIQUE

LEXIQUE

Afin de préciser certaines notions utilisées, le présent lexique vient compléter les dispositions générales du PLU :

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

Voie :

Est considérée comme une voie, un aménagement privé ou public qui dessert une pluralité d'unités foncières bâties et / ou destinées à la construction et dont le nombre excède 3 logements.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle ne peut être accolée à la construction principale.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation de la présente révision du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la superficie de la parcelle. Les terrasses non couvertes et piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Acrotère :

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Affouillement :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini plus bas), hors actions destinées aux constructions.

LEXIQUE

Exhaussement (Remblais) :

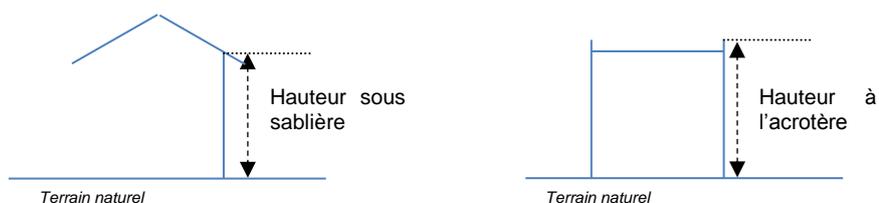
Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions nouvelle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de la toiture (cf. schéma) ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.



Limite d'emprise publique :

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Sol naturel (ou terrain naturel) :

Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Agglomération :

Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

LEXIQUE

Haie vive :

Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements à partir de 3 lots.

NUANCIER

NUANCIER SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE HAUTE GARONNE

NUANCIER

PALETTE DES MATERIAUX

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>ocre clair</i>	 <i>T beige clair 1005-Y20R</i>
 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>ocre roux</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>ocre jaune</i>	 <i>T jaune 1030-Y15R</i>
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>ocre orangé</i>	 <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>
	 <i>grès de Furne</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>ocre rouge</i>	 <i>T rouge brique 2040-Y60R</i>
					 <i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

MIDI-TOULOUSAIN

*Ces teintés peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
 Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).*

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

ARTELIA / 4 36 0567 / OCTOBRE 2018

106

NUANCIER

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS							LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES				
<i>Gamme des ocres jaunes</i>									
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R	
<i>Gamme des verts jaunes</i>									
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y	
<i>Gamme des verts</i>									
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y	
<i>Gamme des bleus</i>									
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B	
<i>Gamme des rouges foncés</i>									
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R	

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne