



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ELIX-LE-CHÂTEAU

## PIECE 4 : REGLEMENT

**ARTELIA Région Sud-Ouest**

**Agence de PAU**

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

CS 8011

64053 PAU CEDEX 9

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

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

**COMMUNE DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU**





# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ELIX-LE-CHÂTEAU

## PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT

**ARTELIA Région Sud-Ouest**

**Agence de PAU**

Hélioparc

CS 8011

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 SAINT-ELIX-LE-CHATEAU**



## SOMMAIRE

<b>Dispositions générales</b>	<b>1</b>
<b>Lexique</b>	<b>9</b>
<b>Palettes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne</b>	<b>19</b>
<b>Zone UA</b>	<b>23</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	<b>25</b>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<b>27</b>
Equipements et réseaux	<b>32</b>
<b>Zone UB</b>	<b>35</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	<b>37</b>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<b>39</b>
Equipements et réseaux	<b>44</b>
<b>Zone UC</b>	<b>47</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	<b>49</b>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<b>51</b>
Equipements et réseaux	<b>57</b>
<b>Zone Us</b>	<b>59</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	<b>61</b>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<b>62</b>
Equipements et réseaux	<b>67</b>
<b>Zone UE</b>	<b>69</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	<b>71</b>

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	<b>73</b>
Equipements et réseaux _____	<b>75</b>
<b>Zone Uh</b> _____	<b>77</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _____	<b>79</b>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	<b>81</b>
Equipements et réseaux _____	<b>86</b>
<b>Zone UX</b> _____	<b>89</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _____	<b>91</b>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	<b>93</b>
Equipements et réseaux _____	<b>98</b>
<b>Zone AU</b> _____	<b>101</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _____	<b>103</b>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	<b>105</b>
Equipements et réseaux _____	<b>110</b>
<b>Zone AU0</b> _____	<b>113</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _____	<b>115</b>
<b>Zone A</b> _____	<b>117</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _____	<b>119</b>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	<b>121</b>
Equipements et réseaux _____	<b>126</b>
<b>Zone N</b> _____	<b>127</b>
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité _____	<b>129</b>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	<b>132</b>
Equipements et réseaux _____	<b>137</b>

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**



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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Elix le Château. 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 R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. 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. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».
- 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

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc. Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les autorisations d'urbanisme sont soumises notamment aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

### Servitudes d'utilité publiques

Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 à R151-53 du Code de l'Urbanisme sont annexées au présent PLU.

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

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

### Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme où est située dans un secteur dans lequel il a été décidé d'instaurer le permis de démolir.

### Edification des clôtures

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable lorsqu'elles sont situées dans un secteur relevant d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou dans un secteur où il a été décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### 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. 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 5. DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros</i>
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<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>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>

## ARTICLE 6. RISQUE INONDATION

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

- Interdiction de réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagement et constructions autorisés,
- Interdiction de stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC),
- Interdiction des 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),
- Interdiction de création de terrains de camping, de caravanage et d'aires d'accueil des gens de voyage,
- Interdiction des changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible ou à de l'habitation.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones inondables devront respecter :

- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC,
- Les extensions des constructions existantes seront implantées dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal existant ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC,
- Pour les locaux techniques, garages, ... : placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possibles,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique. Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 80 cm, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel. Au-dessus de 80 cm, un muret d'une hauteur de maximale de 40 cm est autorisé. En zone d'aléa fort, dans les secteurs où la hauteur d'eau est supérieure à 1,50 m, la hauteur de la clôture hors tout est limitée à 1,50 m,
- La plantation d'arbres à haute tige : respect d'un espace entre les arbres de plus de 4 m.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront (en fonction des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone) :

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

**ARTICLE 7 : PPR « Sécheresse »**

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

**ARTICLE 8 : OAP thématique « TVB »**

Les occupations et utilisations de sols devront être compatibles avec les dispositions émises dans l'OAP thématique TVB intégrés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).



## LEXIQUE

## LEXIQUE

## LEXIQUE

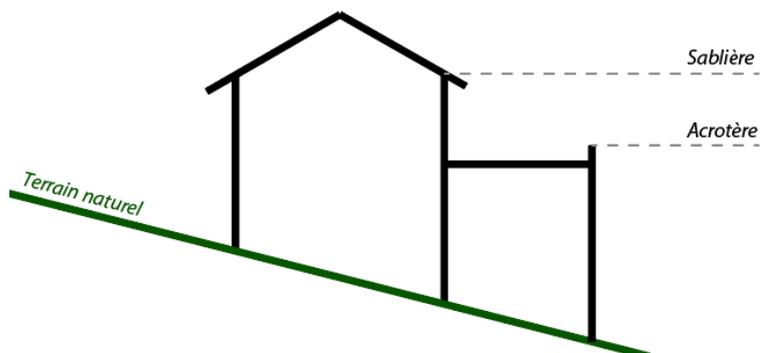
## LEXIQUE

### **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.

### **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.



### **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 doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut être accolée à la construction principale.

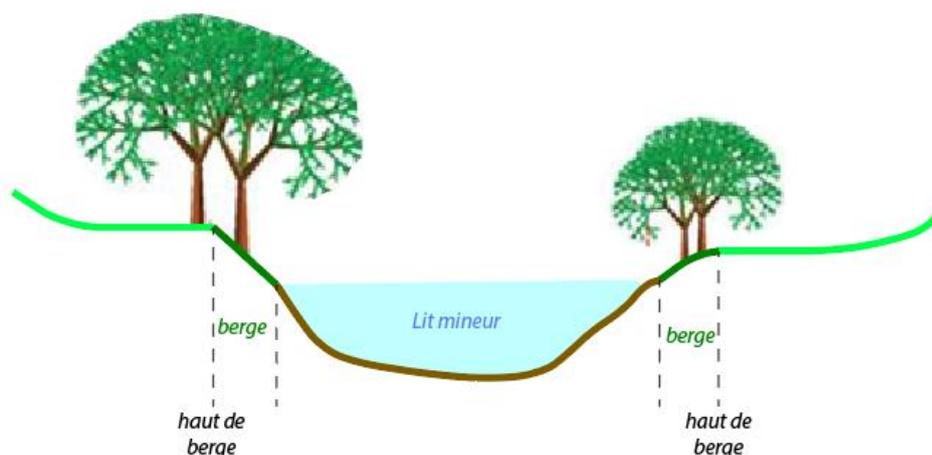
### **Bâtiment** :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Berge** :

Bord permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.

## LEXIQUE



### **Changement de destination :**

Il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

### **Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe ou démontable, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **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 du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Cours d'eau :**

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 0,60 m.

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 0,60 m.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

## LEXIQUE

### Equipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Cette notion comprend les six sous-destinations prévues à l'article R151-28 du code de l'urbanisme (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ainsi que les installations et ouvrages relevant d'un intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'il soit géré par une personne publique ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bêche, mobilier urbain, etc.).

### Espace de pleine terre :

Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, elle ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Terrain d'assiette du projet



Exemple d'application de la règle de dérogation lorsque le coefficient de pleine terre à la date d'approbation du PLU est inférieur à celui fixé au présent PLU.

Ex : coefficient de pleine terre fixé à 20% en zone Ua.

## LEXIQUE

Coefficient de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU : 15%.

Coefficient de pleine terre autorisé :  $15\% - 5\% = 10\%$  du terrain d'assiette du projet devra être maintenu en pleine terre.

### Espaces libres :

Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés ... rentrent dans cette définition.

### Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante.

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.

### Haie mélangée :

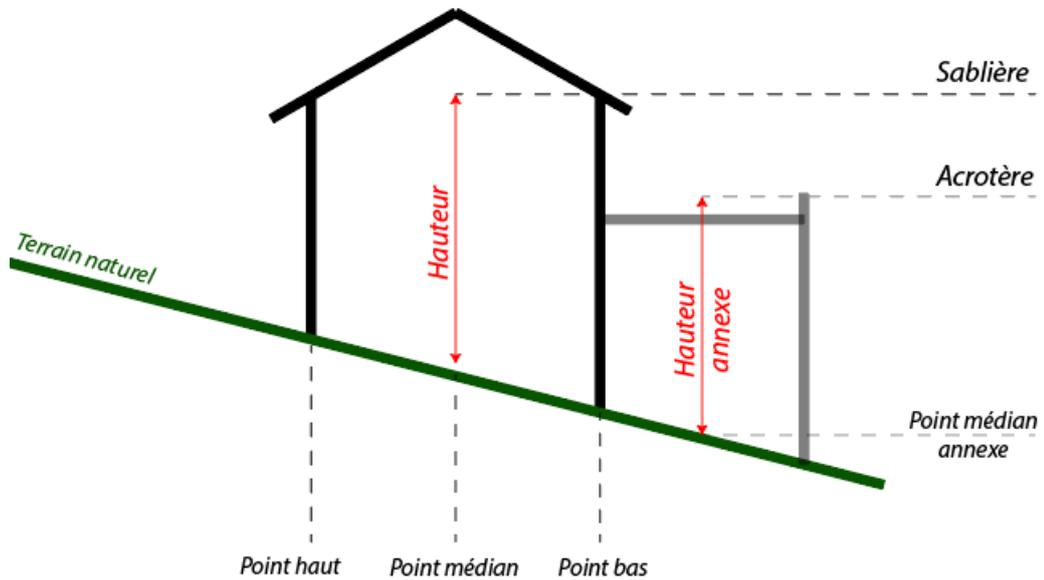
Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade. Le règlement du PLU distingue de modalités de calcul de la hauteur :

- **Hauteur à la sablière ou à l'acrotère** : Le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

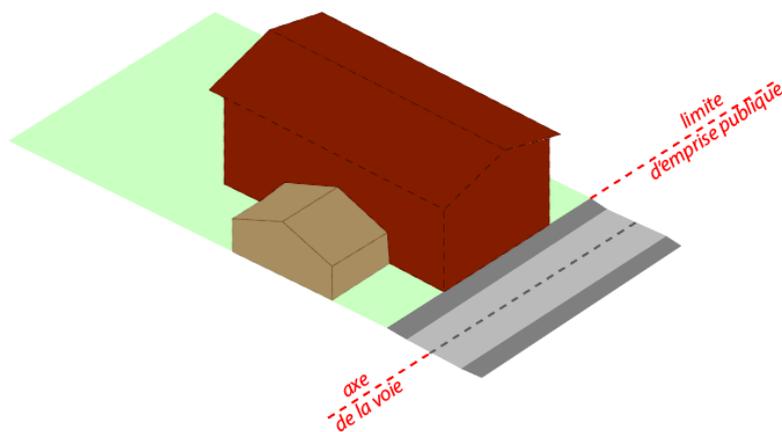
## LEXIQUE



- **Hauteur totale** : Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### Limite d'emprise publique :

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

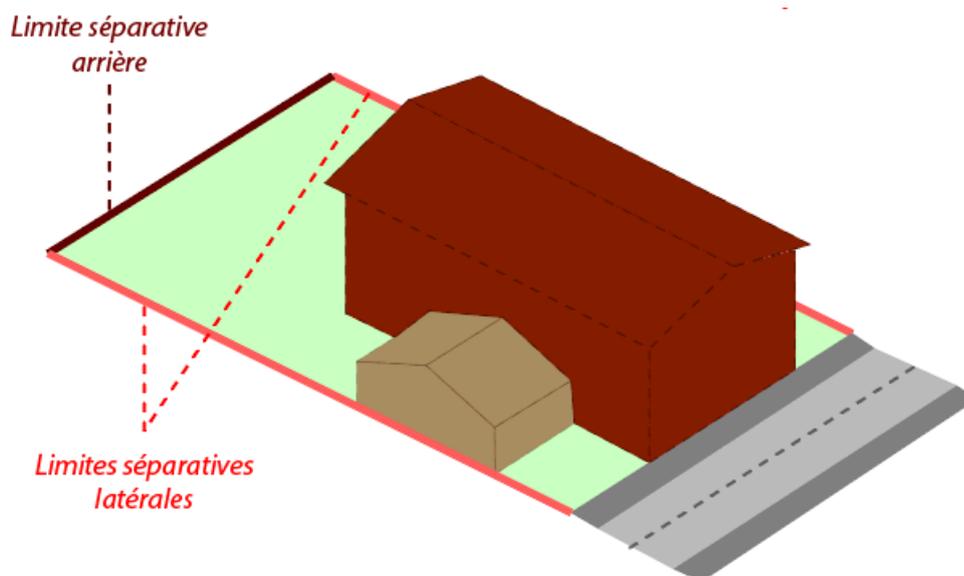


La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.).

## LEXIQUE

### **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 du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.



### **Opération d'aménagement d'ensemble :**

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

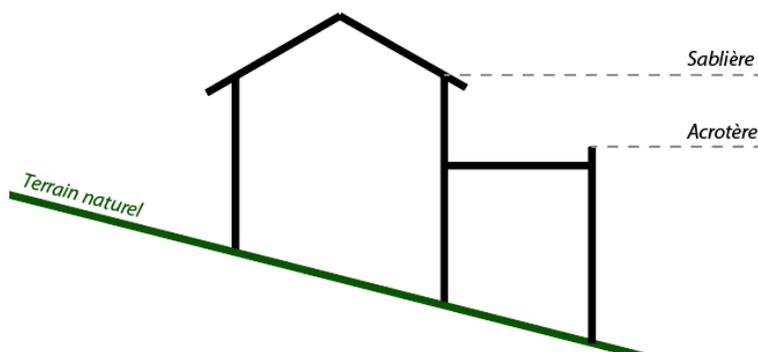
### **Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, ...).

### **Sablère :**

Pièce de bois horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.

## LEXIQUE



### **Sol naturel (ou terrain naturel) :**

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

### **Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

*(Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)*

### **Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## LEXIQUE

### Voie :

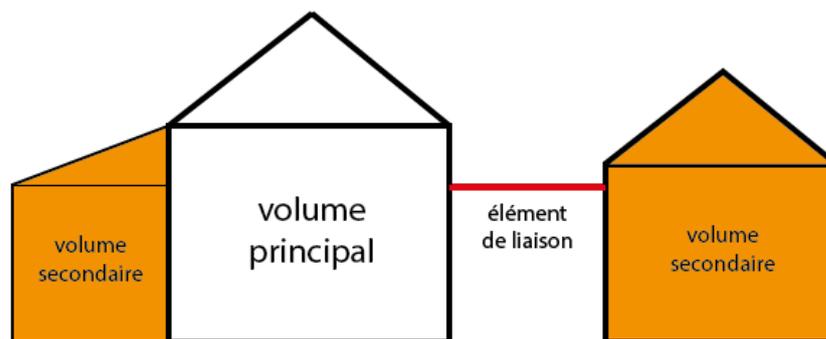
La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

### Volumes et éléments de liaison

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.



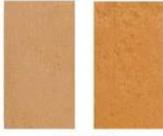
## PALETTES

# **PALETTES DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE HAUTE GARONNE**

## PALETTES

## PALETTES

### 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 rose</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 teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.  
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

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

**PALETTES**

	PALETTE DES TEINTES <i>MIDI-TOULOUSAIN</i>							
	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

## ZONE UA

## ZONE UA

*La zone UA correspond au bourg ancien de Saint-Elix-le-Château.*

## ZONE UA

## ZONE UA

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

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

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions particulières</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<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>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	<b>X</b>	
	<i>Entrepôt</i>		Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLU et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>	

## ZONE UA

<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>	<b>X</b>	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	<b>X</b>	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	<b>X</b>	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	<b>X</b>	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	<b>X</b>	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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

Non règlementé.

## ZONE UA

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3<sup>e</sup> alinéa de 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. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **ARTICLE UA-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

## ZONE UA

### 3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit en recul mais l'alignement devra être obligatoirement marqué soit par une annexe soit par un mur de clôture.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature.

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

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit avec un recul minimum de 3 m.

Toutefois cette règle de recul ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,5 m,
- Les piscines.

## **ARTICLE UA-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES PATRIMONIAUX REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront 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 façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

## ZONE UA

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

#### *FAÇADES*

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

#### *MENUISERIES*

La couleur des menuiseries devra respecter les tons de la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

#### *OUVERTURES*

La composition générale des façades principales des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, visibles depuis le domaine public, est à conserver (ordonnancement des ouvertures, traitement des parements, ...).

#### *COUVERTURES*

##### **Toitures en pente**

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

##### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

## ZONE UA

### 4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

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

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

### 4.3 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 encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

## ZONE UA

### **ARTICLE UA-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

*Cf. lexique*

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 10%.

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

### **ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT**

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

## ZONE UA

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE UA-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

#### **ARTICLE UA-8 : 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.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### **8.3 EAUX PLUVIALES**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur 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 eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

##### **8.4 AUTRES RESEAUX**

## ZONE UA

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### **8.5 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.

## ZONE UA

## ZONE UB

## ZONE UB

*La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes desservies par l'assainissement collectif et se présentant sous la forme d'un habitat intermédiaire et/ou pavillonnaire.*

## ZONE UB

## ZONE UB

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<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>		

## ZONE UB

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	<b>X</b>	
	<i>Entrepôt</i>		Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLU et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>	

<i>Usages des sols</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<b>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b>	<b>X</b>	
<b>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</b>	<b>X</b>	
<b>Le stationnement de caravanes isolées</b>	<b>X</b>	
<b>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>	<b>X</b>	
<b>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</b>	<b>X</b>	
<b>Les affouillements et exhaussement des sols</b>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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

Non réglementé.

## ZONE UB

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **ARTICLE UB-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

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

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

## ZONE UB

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m qui pourront être implantées à l'alignement ou dans la bande de recul de 0 à 6 m.

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

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour :
  - Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m,
  - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 m.
- 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 m.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les piscines.

## **ARTICLE UB-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

#### *FAÇADES*

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

#### *COUVERTURES*

##### Toitures en pente

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

## ZONE UB

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

## 4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

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

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

## ZONE UB

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

### 4.3 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 encouragée.

## **ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

*Cf. lexique*

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, ce dernier ne pourra être inférieur à 20%.

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

## ZONE UB

### ARTICLE UB-6 : 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 de la construction.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
<b>HABITATION</b>	
<b>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</b>	⇒ deux places par logement.
<b>Opération d'aménagement d'ensemble</b>	⇒ deux places par logement et ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).  Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<b>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</b>	une place par logement
<b>Constructions à usage d'hébergement</b>	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
<b>Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique</b>	une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</b>	une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Constructions à destination de restauration</b>	une place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Constructions à usage de bureau</b>	une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

*Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

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

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble comportent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

## ZONE UB

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

#### **ARTICLE UB-8 : 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.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **8.3 EAUX PLUVIALES**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur 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 eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

## **ZONE UB**

### **8.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### **8.5 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.

## ZONE UB

## ZONE UC

## ZONE UC

*La zone UC correspond aux extensions urbaines assainies en autonome et présentant un tissu urbain lâche.*

## ZONE UC

## ZONE UC

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

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

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions particulières</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<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>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Cinéma</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>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante à la date d'approbation du PLU et située sur la même unité foncière que l'activité existante ou en extension d'un entrepôt existant
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

## ZONE UC

<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>	<b>X</b>	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	<b>X</b>	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	<b>X</b>	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	<b>X</b>	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	<b>X</b>	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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

Non règlementé.

## ZONE UC

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

## ARTICLE UC-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### 3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

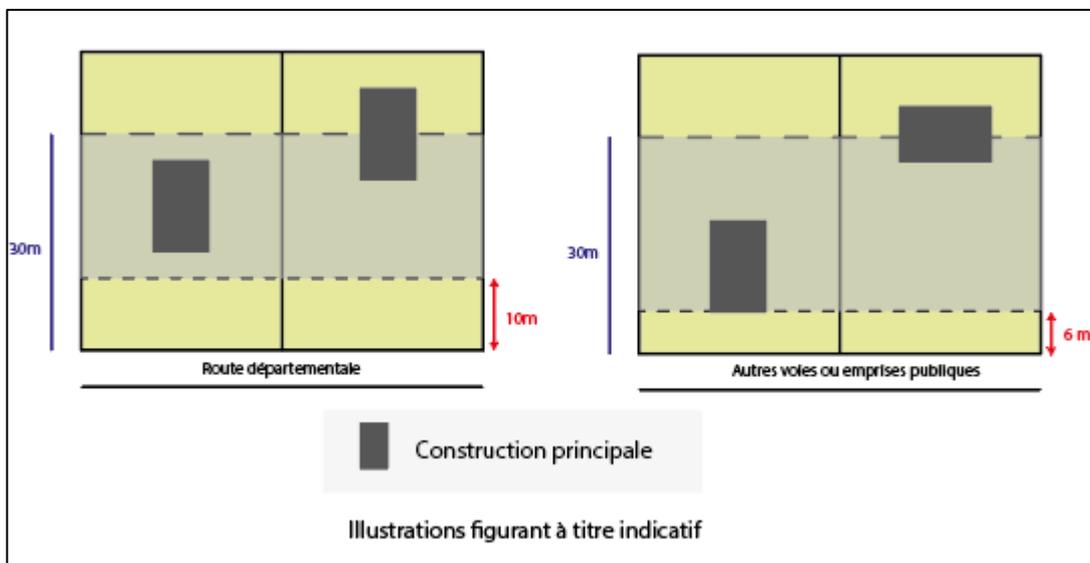
### 3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 10 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- 6 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

## ZONE UC

L'une au moins des façades de la construction principale devra être implantée à une distance maximale de 30 m comptée depuis la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.



Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

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

Les constructions devront être implantées 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 m.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,5 m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- Les piscines.

## ZONE UC

### **ARTICLE UC-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES PATRIMONIAUX REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront 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 façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

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

##### ***FAÇADES***

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

##### ***COUVERTURES***

###### **Toitures en pente**

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

###### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

## ZONE UC

### 4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

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

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

### 4.3 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 encouragée.

## ZONE UC

### **ARTICLE UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

*Cf. lexique*

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

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

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

### **ARTICLE UC-6 : 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 de la construction.

## ZONE UC

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
<b>HABITATION</b>	
<b>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</b>	⇒ deux places par logement.
<b>Opération d'aménagement d'ensemble</b>	⇒ deux places par logement et ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).  Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<b>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</b>	une place par logement
<b>Constructions à usage d'hébergement</b>	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
<b>Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique</b>	une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Constructions à destination de restauration</b>	une place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Constructions à usage de bureau</b>	une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

*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.*

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble comportent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

## ZONE UC

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE UC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

#### **ARTICLE UC-8 : 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.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### **8.3 EAUX PLUVIALES**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur 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 eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

## ZONE UC

### 8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### 8.5 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.

## ZONE Us

## ZONE Us

*La zone Us correspond à la zone urbaine des hameaux dont l'urbanisation est strictement encadrée en raison de contraintes au développement de l'urbanisation.*

## ZONE Us

## ZONE Us

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau (non compris les lacs) mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants, 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 ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU,
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- 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.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à :
  - La mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone,
  - Des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

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

Non règlementé.

## ZONE Us

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

## ARTICLE Us-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### 3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur de 4 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

### 3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 10 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- 6 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

## ZONE Us

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

Les constructions devront être implantées 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 m.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,5 m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- Les piscines.

## **ARTICLE Us-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES PATRIMONIAUX REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront 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 façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

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

#### *FAÇADES*

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

## ZONE Us

### *COUVERTURES*

#### **Toitures en pente**

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

#### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

### **4.2 CLOTURES**

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

## ZONE Us

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

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

### **4.3 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 encouragée.

## **ARTICLE Us -5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

*Cf. lexique*

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

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

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

## ZONE Us

### **ARTICLE Us -6 : 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 de la construction.

## ZONE Us

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE Us-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

#### **ARTICLE Us -8 : 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.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### **8.3 EAUX PLUVIALES**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur 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 eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

## **ZONE Us**

### **8.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### **8.5 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.

## ZONE UE

## ZONE UE

*La zone UE correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.*

## ZONE UE

## ZONE UE

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

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

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions particulières</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>		
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<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>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>	X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		

## ZONE UE

<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>	<b>X</b>	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	<b>X</b>	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	<b>X</b>	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	<b>X</b>	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	<b>X</b>	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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

Non règlementé.

## ZONE UE

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

#### **ARTICLE UE-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **4.1 CLOTURES**

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

##### **4.2 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 encouragée.

## ZONE UE

### **ARTICLE UE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

### **ARTICLE UE-6 : 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 de la construction.

## ZONE UE

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE UE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

#### **ARTICLE UE-8 : 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.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### **8.3 EAUX PLUVIALES**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur 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 eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

## ZONE UE

### 8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### 8.5 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.

## ZONE Uh

## ZONE Uh

*La zone Uh correspond au secteur du château.*

## ZONE Uh

## ZONE Uh

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

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

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions particulières</i>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	<b>X</b>	
	<i>Hébergement</i>	<b>X</b>	
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>X</b>	
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>	<b>X</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<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>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	<b>X</b>	
	<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>	

## ZONE Uh

<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>	<b>X</b>	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	<b>X</b>	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	<b>X</b>	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	<b>X</b>	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	<b>X</b>	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite :

- À moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge,
- Dans le périmètre de l'ensemble patrimonial remarquable défini au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

## ZONE Uh

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

### **ARTICLE Uh-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 15% de la superficie de la zone Uh.

#### **3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

## ZONE Uh

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour :
  - Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m,
  - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 m.
- 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 m.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les piscines.

## **ARTICLE Uh-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES PATRIMONIAUX REMARQUABLES IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront 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 façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction ainsi que les travaux et aménagements réalisés dans les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

## ZONE Uh

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

#### *FAÇADES*

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

#### *MENUISERIES*

La couleur des menuiseries devra respecter les tons de la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

#### *OUVERTURES*

La composition générale des façades principales des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, visibles depuis le domaine public, est à conserver (ordonnancement des ouvertures, traitement des parements, ...).

#### *COUVERTURES*

##### **Toitures en pente**

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

##### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

## ZONE Uh

### 4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

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

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

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

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales,

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

### 4.3 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 techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

## ZONE Uh

### **ARTICLE Uh-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

### **ARTICLE Uh-6 : STATIONNEMENT**

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

## ZONE Uh

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE Uh-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

#### **ARTICLE Uh-8 : 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.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **8.3 EAUX PLUVIALES**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur 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 eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

## **ZONE Uh**

### **8.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### **8.5 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.

## ZONE Uh

## ZONE UX

## ZONE UX

*La zone UX correspond à la zone urbaine à vocation d'activités située au niveau de la zone d'activités intercommunale de Descaillaux. Elle comprend un secteur UXg correspondant aux bâtiments d'activités situés dans le prolongement de la gravière.*

## ZONE UX

## ZONE UX

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

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

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Interdites</b>	<b>Autorisées sous conditions particulières</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>	X	
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<b>Interdit en UXg</b>	
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	<b>Interdit en UXg</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<b>Interdit en UXg</b>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<b>Interdit en UXg</b>	
	<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	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

## ZONE UX

<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>X</i>	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	<i>X</i>	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	<i>X</i>	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	<i>X</i>	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	<i>X</i>	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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

Non règlementé.

## ZONE UX

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

## **ARTICLE UX-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser :

- 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet excepté en UXg,
- 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans le secteur UXg.

### **3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 12 m à la sablière ou à l'acrotère à l'exception des terrains situés en façade de l'A64 où elle ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU 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 dûment justifiées.

## ZONE UX

### 3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les implantations suivantes :

#### Implantation par rapport à l'A64

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 50 m de l'axe de l'A64 excepté dans le secteur UXg où la distance minimale est portée à 100 m de l'axe de cette voie.

#### Implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques

Excepté dans le secteur UXg, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Dans le secteur UXg, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RD251,
- 10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

Excepté dans le secteur UXg, les constructions devront être implantées 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 5 m.

Dans le secteur UXg, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

## ARTICLE UX-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

#### *VOLUMETRIE*

Les façades de plus de 25 m devront comporter un ou plusieurs décrochements en hauteur et en longueur.

## ZONE UX

### *FAÇADES*

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront dans des tons mats.

Les façades latérales et arrière des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

### *TOITURES*

Les toitures seront dans des tons mats.

Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture ainsi que les appareillages techniques seront masqués par le biais d'un acrotère sauf impossibilité technique.

### **4.2 CLOTURES**

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront être réalisées en grille ou grillage de couleur vert ou gris, les supports et poteaux devront être de la même couleur. Elles devront être doublées d'une haie composée d'essences locales.

Les autres clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie composée d'essences locales,
- Soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

### **4.3 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 encouragée.

## **ARTICLE UX-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

*Cf. lexique*

Excepté dans le secteur UXg, au moins 10% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

## ZONE UX

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

#### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

#### **Espaces libres et plantations**

Excepté dans le secteur UXg, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront fait l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

#### **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 pour quatre emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolés soit sous forme de bosquets.

L'utilisation de revêtements perméables devra être privilégiée.

#### **Aire de stockage de matériaux et dépôts laissés à l'air libre**

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

## ZONE UX

### ARTICLE UX-6 : 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 de la construction.

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
<b>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</b>	<i>une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Constructions à destination industrielle et d'entrepôt</b>	<i>une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). Toutefois, le nombre de minimum de place de stationnement pourra être adapté en fonction de la vocation des locaux présents dans la construction.</i>
<b>Constructions à destination de bureau</b>	<i>une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

*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.*

## ZONE UX

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE UX-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

#### **ARTICLE UX-8 : 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.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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

##### **8.3 EAUX PLUVIALES**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur 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 eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

## **ZONE UX**

### **8.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### **8.5 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.

## ZONE UX

## ZONE AU

### ZONE AU

*La zone AU délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

*Elle comprend :*

- *Des secteurs Aua et AUb correspondant au secteur « bourg ancien »,*
- *Un secteur AUc correspondant au secteur Chemin de Soule.*

## ZONE AU

## ZONE AU

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

#### ARTICLE AU-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 que 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 et dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.*

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<i>Exploitation agricole</i>	<b>X</b>	
	<i>Exploitation forestière</i>	<b>X</b>	
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<b>Commerce et activité de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	<b>X</b>	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<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>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<i>Industrie</i>	<b>X</b>	
	<i>Entrepôt</i>	<b>X</b>	
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<b>X</b>	

## ZONE AU

<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>	<b>X</b>	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	<b>X</b>	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	<b>X</b>	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	<b>X</b>	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	<b>X</b>	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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

Non règlementé.

## ZONE AU

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

## **ARTICLE AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet *excepté dans le secteur AUc*.

Dans le secteur AUc, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Cf. lexique*

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

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

Non réglementé, *excepté dans le secteur AUc*.

**Dans le secteur AUc**, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 10 m de la limite d'emprise de la RD48G,
- 6 m de la limite d'emprise des autres emprises publiques ou des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

## ZONE AU

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) pour :
  - Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m,
  - Les volumes secondaires de la construction principale dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 m.
- 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 m.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines.

### **ARTICLE AU-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

##### *FAÇADES*

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

##### *COUVERTURES*

##### **Toitures en pente**

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires.

## ZONE AU

### Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

### 4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

**Les clôtures devront être compatibles avec les dispositions émises dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).** En l'absence de dispositions spécifiques, les dispositions sont les suivantes :

### Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80 m,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

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

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

## ZONE AU

### 4.3 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 encouragée.

## ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

*Cf. lexique*

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

### 5.2 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).**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

## ARTICLE AU-6 : 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 de la construction.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

## ZONE AU

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
<b>HABITATION</b>	
<b>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</b>	⇒ deux places par logement.
<b>Opération d'aménagement d'ensemble</b>	⇒ deux places par logement et ⇒ 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).  Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<b>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</b>	une place par logement
<b>Constructions à usage d'hébergement</b>	une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
<b>Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique</b>	une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</b>	une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Constructions à destination de restauration</b>	une place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Constructions à usage de bureau</b>	une place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

*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.*

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble comportent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, des commerces de détail, de l'artisanat, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

## ZONE AU

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE AU-7 : 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).**

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

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

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

#### **ARTICLE AU-8 : 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.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

*Excepté dans le secteur AUc, toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.*

*Dans le secteur AUc, toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.*

##### **8.3 EAUX PLUVIALES**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur 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 eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **ZONE AU**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

### **8.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### **8.5 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.

## ZONE AU

## ZONE AU0

## ZONE AU0

*La zone AU0 délimite les secteurs dont l'insuffisance en terme de desserte ne permet pas une ouverture immédiate à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation se fera par modification ou révision ultérieure du PLU.*

## ZONE AU0

## ZONE AU0

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

#### **ARTICLE AU0-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Est interdit tout nouvel usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

## ZONE AU0

## ZONE A

## ZONE A

*La zone A concerne les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Il est distingué un secteur Ace correspondant aux secteurs à vocation agricole présentant des enjeux en terme de trame verte et bleue.*

## ZONE A

## ZONE A

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».
- Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau mesurés depuis le haut de talus de la berge.

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 et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme,
- 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,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- 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,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

## ZONE A

**Dans le secteur Ace**, seules sont autorisées les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation** identifiés au règlement graphique du PLU certaines occupations et utilisations des sols autorisées dans les paragraphes ci-dessus sont interdites ou soumises à condition :

- En aléa fort, seuls sont autorisés :
  - Les serres tunnels nécessaires à l'exploitation agricole à condition de permettre la transparence hydraulique et de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux,
  - La construction d'**annexes de bâtiments et d'habitations existantes** dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>,
  - Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>,
  - L'extension mesurée et attenante de bâtiments agricoles ne devra pas dépasser 20 % du bâtiment existant sous réserve qu'elle n'augmente pas la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent,
  - L'extension mesurée et attenante des établissements recevant du public et des bâtiments à usage artisanal, commercial ou industriel,
  - Les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau public, d'assainissement, de télécommunication).
- En aléa faible à moyen inondation sont autorisés en plus les aménagements ci-après :
  - Les constructions de bâtiments nouveaux d'habitations liés à l'exploitation agricole et lorsque la présence permanente de l'exploitant est nécessaire à l'exploitation agricole.
  - Les constructions de bâtiments nouveaux d'activité, de stockage ou d'élevage, nécessaires à l'exploitation agricole.
  - Les cuves et les silos sous réserve d'être ancrés solidement au sol.

En outre les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

**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.

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

#### **ARTICLE A-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée).

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU,
- 40 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour les piscines.

##### ***En zone inondable aléa fort***

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée) et d'une extension maximale de l'emprise au sol existante de 20 m<sup>2</sup>,
- L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU.

##### **3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*cf. Lexique*

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur totale de 4 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

## ZONE A

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions à destination agricole.

### 3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dans le cas de dispositions spécifiques reportées au règlement graphique, les constructions devront respecter les implantations suivantes :

Les constructions (hors constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif) devront être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de l'A64 excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public et les bâtiments d'exploitation agricole. Dans le cas de constructions à destination agricole, le recul fixé est de 25 m minimum de l'axe de l'A64,
- 10 m minimum de la limite d'emprise des routes départementales,
- 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

## **ARTICLE A-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

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

##### *FAÇADES*

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

## ZONE A

### *COUVERTURES*

#### **Toitures en pente**

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

#### **Toitures plates ou terrasses**

Les toitures plates ou terrasses à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

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

#### *FAÇADES*

Est interdit 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.

## **4.2 CLOTURES**

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

Les clôtures implantées seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,

## ZONE A

- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

### **Clôtures implantées en zone inondable**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique,** les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

### **4.3 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 A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

## ZONE A

### **ARTICLE A-6 : 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.

## ZONE A

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE A-7 : 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 A-8 : 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.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

## ZONE N

### ZONE N

*Sont classés en zone naturelle (N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- *Soit de l'existence d'une exploitation forestière,*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels,*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,*
- *Soit de la nécessité de prévenir les risques.*

*Elle comprend :*

- *Un secteur Nce correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique et de biodiversité,*
- *Un secteur Np correspondant au parc du château,*
- *Un secteur Na correspondant à une activité autre qu'agricole existante à la date d'approbation du PLU pour lesquelles des évolutions sont autorisées,*
- *Un secteur Ng correspondant au secteur des gravières,*
- *Un secteur Ner correspondant à un secteur dédié aux énergies renouvelables,*
- *Un secteur NL correspondant à un secteur dédié à la pratique de sport ou loisirs motorisés.*

## ZONE N

## ZONE N

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

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

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».
- Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau (non compris les lacs) mesuré depuis le haut de talus de la berge.

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 ou d'intérêt collectif,
- 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,
- L'implantation de constructions annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles :
  - Se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- 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.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à :
  - La mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone,
  - Des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics,
  - La réhabilitation des carrières.

## ZONE N

**En outre, en fonction des secteurs identifiés au règlement graphique, d'autres usages et affectations des sols sont également autorisés, à savoir :**

**Dans le secteur Na :**

- Les constructions, usage et affectations des sols nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU,

**Dans le secteur Np :**

- Les aménagements nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion du parc du château, soit à sa mise en valeur,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux.

**Dans le secteur Nq :**

- Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

**Dans le secteur Ner :**

- Les ouvrages et installations techniques destinés à la production d'énergies renouvelables.

**Dans le secteur NL :**

- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la pratique de sport ou loisirs motorisés hors construction nouvelle,

**Dans le secteur NCe, seuls sont autorisés :**

- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur,
- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours,
- Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux.

***Dans les secteurs soumis au risque inondation*** identifiés au règlement graphique du PLU certaines occupations et utilisations des sols autorisées dans les paragraphes ci-dessus sont interdites ou soumises à condition :

**En aléa fort, seuls sont autorisés :**

- La construction d'annexes de bâtiments et d'habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>
- Les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau public, d'assainissement, de télécommunication).

## ZONE N

En outre les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

*Dans le secteur « zones humides » identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*, sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

***Dans les secteurs soumis au risque inondation*** identifiés en annexe du PLU, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales.

## ZONE N

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

#### ARTICLE N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET DES ANNEXES A LA CONSTRUCTION D'HABITATION*

	<b>Zone N</b>
<b>Extension des constructions à destination d'habitation</b>	<p>Extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée)</p> <p><b>En zone inondable aléa fort</b>, extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée) et d'une extension maximale de l'emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Annexes aux constructions d'habitation</b>	<p>Emprise au sol limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 40 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine,</li> <li>● 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées par rapport à la date d'approbation du PLU (hors piscine).</li> </ul> <p><b>En zone inondable aléa fort</b>, emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU.</p>

## ZONE N

### *EMPRISE AU SOL DANS LES SECTEURS AUTORISANT DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES (AUTRES QU'HABITATIONS ET LEURS ANNEXES)*

	<b>secteur Na</b>	<b>Secteurs Np, Ng et Ner</b>
<b>Coefficient d'emprise au sol*</b>	L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet*	L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet*

### 3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

cf. *Lexique*

La hauteur des constructions à destination d'habitation et de restauration ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes à la construction d'habitation ne pourra excéder une hauteur totale de 4 m.

**Excepté en secteur Ner**, la hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 m à la sablière ou à l'acrotère excepté raisons techniques dûment justifiées.

**Dans le secteur Ner**, la hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement des énergies renouvelables est limitée à 15 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

### 3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (hors constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif) devront être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de l'A64 excepté pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public,
- 10 m minimum de la limite d'emprise des routes départementales,
- 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

## ZONE N

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,

## **ARTICLE N-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

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

##### *FAÇADES*

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Cependant le bois laissé naturel est autorisé.

##### *COUVERTURES*

##### Toitures en pente

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimum.

Les toitures auront des pentes comprises entre 30 % et 35 %.

Les matériaux de couverture des constructions seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect dans des tons respectant la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne.

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord de toit sur la façade principale d'au moins 0,30 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

##### Toitures plates ou terrasses

Les toitures plates ou terrasses à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments.

## ZONE N

### DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

#### *FAÇADES*

Est interdit 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.

Dans le secteur Ner, l'ensemble des éléments techniques (hors panneaux photovoltaïques) devront présenter des teintes similaires dans les tons gris.

#### 4.2 CLOTURES

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

Les murs de clôtures en galets devront être conservés. Ils pourront toutefois être remaniés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement pour l'implantation d'une construction sur le même alignement.

**Excepté dans le secteur Ner**, les clôtures seront composées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

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

**Dans le secteur Ner**, les clôtures seront composées d'un grillage métallique de type treillis dont la hauteur sera limitée à 2,50 m. La clôture sera dotée d'ouvertures en pied (0,20 m x 0,20 m) disposées régulièrement afin de permettre la circulation de la petite faune terrestre.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

#### Clôtures implantées en zone inondable

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

#### 4.3 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.

## ZONE N

### **ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

*Cf. lexique*

Dans le secteur NL, au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

#### **Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.

***Dans le secteur Ner :***

- Les franges boisées le long des voies ainsi que la ripisylve associée au plan d'eau devront être préservées,
- Le ou les postes de livraisons devront faire l'objet d'une intégration paysagère via la plantation d'arbres ou arbustes d'essence locale.

### **ARTICLE N-6 : 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.

## ZONE N

### EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE N-7 : 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 N-8 : 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.

##### **8.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **8.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### **8.3 EAUX PLUVIALES**

Dans le secteur Na, sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur 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 eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).