



Département de la  
**HAUTE-GARONNE**  
Commune de **BOUSSENS**

**PLU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**3.1**

**REGLEMENT ECRIT**

*PLU approuvé le 2 mars 2020*

*1ère modification simplifiée approuvée le 3 mars 2022*

Mairie de Boussens  
Place de la mairie  
31080 BOUSSENS  
Tél : 05 61 90 02 25  
Mail : mairie-de-boussens  
@wanadoo.fr

<b>Lexique .....</b>	<b>3</b>
<b>Dispositions générales.....</b>	<b>5</b>
Article 1 – Champ d’application territorial.....	5
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	5
Article 3 – Division du territoire en zones.....	5
Article 4 – Adaptations mineures.....	5
Article 5 – Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs .....	7
Article 6 – Stationnement automobile.....	7
Article 7 – Passage bateau .....	8
Article 8 – Intégration au site des ouvrages techniques .....	8
Article 9 – Plantations en limites séparatives .....	8
Article 10 – Dispositions spécifiques à certains territoires .....	8
<b>zone UA .....</b>	<b>12</b>
<b>zone UB .....</b>	<b>20</b>
<b>zone UC .....</b>	<b>30</b>
<b>zone UE.....</b>	<b>37</b>
<b>zone UX .....</b>	<b>44</b>
<b>zone 1AU .....</b>	<b>53</b>
<b>zone AUe .....</b>	<b>61</b>
<b>zone AU0 .....</b>	<b>67</b>
<b>zone AUx0.....</b>	<b>68</b>
<b>zone N .....</b>	<b>69</b>
<b>zone A.....</b>	<b>76</b>
<b>Annexes réglementaires .....</b>	<b>83</b>
<b>Annexe 1 : Liste des Arbres et Arbustes d’essences locales .....</b>	<b>84</b>
<b>Annexe 2 : Palette des matériaux du Service territorial de l’architecture et du patrimoine de la         haute-garonne.....</b>	<b>85</b>
<b>Annexe 3 : Palette des teintes du Service territorial de l’architecture et du patrimoine de la         haute-garonne.....</b>	<b>86</b>

## LEXIQUE

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement écrit et des documents graphiques.

### **Accès :**

L'accès est le passage entre une voie ouverte à la circulation publique et une unité foncière. Un accès peut être un porche ou un portail. Au présent règlement, l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.

### **Voie et emprise publique :**

Toutes les voies publiques et/ou ouvertes à la circulation publique et toutes les emprises publiques. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.

### **Annexe :**

Ce sont des locaux secondaires, détachés du volume principal, constituant des dépendances. Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant du logement et leur hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent notamment :

- ⌚ Les abris de jardin ;
- ⌚ Les remises ;
- ⌚ Les ateliers ;
- ⌚ Les séchoirs et celliers extérieurs au logement ;
- ⌚ Les garages extérieurs au logement ;
- ⌚ Les locaux techniques.

Les annexes ne font pas corps avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier ou une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes mais des extensions. Elles n'entretiennent pas de lien fonctionnel avec le bâtiment principal.

### **Extension des constructions :**

L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher de construction et/ou de l'emprise au sol existantes d'une construction. Une extension peut être faite en hauteur et/ou à l'horizontal.

### **Hauteur des constructions :**

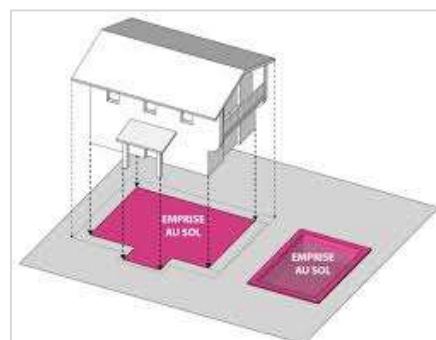
La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (pour les constructions à toiture « traditionnelle » à deux pans) ou l'acrotère (pour les constructions à toiture plate).

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

### **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol est 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.

**Notion de compatibilité concernant l'aspect extérieur des constructions :**

Il est entendu par la notion de « compatibilité » que les couleurs des enduits, des volets et des menuiseries doivent s'inspirer de la gamme de couleurs établit par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, sans rapport de conformité.

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Boussens.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- ⌚ Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.
- ⌚ Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code de l'environnement, le code de la construction et de l'habitation, le Code Civil, le Code Forestier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- ⌚ La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles ;
- ⌚ La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée ;
- ⌚ Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- ⌚ Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- ⌚ Des éléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ;
- ⌚ Des espaces boisés classés.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un

changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**Article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- ⌚ 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ⌚ 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

**Article L 152-4 du Code de l'Urbanisme :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- ⌚ 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- ⌚ 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- ⌚ 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- ⌚ L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**Article L 152-5 du Code de l'Urbanisme :**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- ⌚ 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- ⌚ 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- ⌚ 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- ⌚ a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- ⌚ b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- ⌚ c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- ⌚ d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

**ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ⌚ Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- ⌚ Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

Peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. Le service gestionnaire de ces ouvrages a la possibilité de :

- ⌚ Modifier ou surélever les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.
- ⌚ Assurer la gestion de la végétation sous les lignes électriques aériennes sans dépôt de déclaration préalable ou de permis de démolir au sein des espaces identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et / ou mentionnées dans la liste des servitudes.

**ARTICLE 6 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- **Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :**
  - ⌚ Longueur : 5 mètres
  - ⌚ Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
  - ⌚ Dégagement : 5 mètres
- **Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :**
  - ⌚ Angle par rapport à la voie : 45°
  - ⌚ Longueur : 5 mètres
  - ⌚ Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés)
  - ⌚ Dégagement : 4 mètres
- **Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :**
  - ⌚ Longueur : 5,50 mètres
  - ⌚ Largeur : 2 mètres
  - ⌚ pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides.

Dans les secteurs situés à proximité ou dans les zones inondables, les places de stationnement à l'air libre doivent être perméables.

Pour les opérations d'ensemble et les immeubles collectifs ne bénéficiant pas de primes spécifiques, d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets, ou construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable prise par le représentant de l'Etat dans le département, les places de stationnements sont indissociables des logements.

#### **ARTICLE 7 – PASSAGE BATEAU**

Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule par « passage bateau » peut être imposé.

#### **ARTICLE 8 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES**

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation et la production d'énergies renouvelables ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

#### **ARTICLE 9 – PLANTATIONS EN LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

#### **ARTICLE 10 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES**

##### **10.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PRÉEMPTION :**

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire.

##### **10.2 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS**

La commune de Boussens est soumise au Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Garonne.

La commune est, dans son ensemble, une zone considérée comme moyennement exposée au risque mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux. Les actions pour prévenir ce risque sont menées en cohérence avec le Plan de Prévention approuvé le 19 Janvier 2011 dont fait partie Boussens.

Le Plan de Prévention du Risque Naturel est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.



Le PPRN définit notamment :

- ⌚ Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme) ;
- ⌚ Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction).

Dans les secteurs soumis au PSS de la Garonne et à la CIZI les constructions, installations et occupations du sol suivantes sont interdites :

- ⌚ La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés
- ⌚ Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des plus hautes eaux connues (PNEC)
- ⌚ La création de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage
- ⌚ Toutes implantations nouvelles sauf constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise...)
- ⌚ Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

Dans les secteurs soumis au PSS de la Garonne et à la CIZI les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les dispositions suivantes :

- ⌚ l'implantation des constructions autorisées devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue, une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200m<sup>2</sup>) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur)
- ⌚ les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique
- ⌚ les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :

- ⌚ en aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge). En l'absence de PHEC, le premier plancher sera situé à +2,5 m au-dessus du terrain naturel
- ⌚ en aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité technique dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.
- ⌚ Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages...), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.

### **10.3 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Les actions pour prévenir le risque technologique sont menées en cohérence avec :

- ⌚ L'article L132-2 du code de l'urbanisme, concernant les études et connaissances techniques fournies par l'Etat sur le risque.

- ⌚ Les prescriptions du PPRt de la société Antargaz, approuvé le 22 mai 2015.
- ⌚ Les prescriptions du PPRt du site de BASF, approuvé le 17 octobre 2016.

#### **10.4 – LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES.**

La commune de Boussens est traversée par des infrastructures de transport routières et ferroviaires, qui sont source de bruit. La commune est concernée par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du 23 décembre 2014. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres constitue un dispositif réglementaire préventif applicable sur la construction des bâtiments à proximité de ces voies.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique, situés dans ces secteurs, sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

#### **10.5 - LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES DE TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES**

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par route, rail et canalisation de gaz. Les axes constituant la majorité du risque sont l'autoroute et la voie ferrée, ainsi que le réseau de transport de gaz géré par TIGF, qui entraîne des servitudes qui sont annexées au PLU.

Les restrictions au développement de l'urbanisation à proximité des canalisations sont explicitées dans les circulaires interministérielles des 4 août 2006 et 14 août 2007 :

- ⌚ dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- ⌚ dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- ⌚ dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les zones de dangers sont définies par une distance d'effet comptée à partir l'axe de la canalisation concernée, de part et d'autre de cette canalisation.

#### **10.6 – LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Les travaux d'entretien des arbres remarquable doivent contribuer à leur mise en valeur et leur préservation. Les coupes et les abattages sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou raisons sanitaires.

#### **10-7 – LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

#### **10-8 – LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Sont interdits pour les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Ⓟ Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
- Ⓟ Le défrichement des bois, haies et ripisylves.

#### **10.9 – LES CLÔTURES**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, l'édification de clôtures ne doit pas faire obstacle au bon écoulement des eaux.

#### **10.10 – LES DEMOLITIONS**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones UA, UB, UC et UX.

#### **10.11 - LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS À AUTORISATION D'URBANISME**

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

## ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien dans lequel il est souhaitable de favoriser des aménagements et transformations de bâtiments qui s'intégreront à la trame urbaine existante, sans modifier le caractère et l'identité de la zone. Cette zone a une vocation d'habitat, de petit commerce, d'artisanat et de services.

### **ARTICLE UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE UA-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;
  
- ARTICLE UA-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU . Elles doivent également prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
  - ⌚ Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.
  
- ARTICLE UA-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - ⌚ Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - ⌚ Les habitations légères de loisirs ;
  - ⌚ Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - ⌚ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - ⌚ L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - ⌚ Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
  
- ARTICLE UA-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - ⌚ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
  
- ARTICLE UA-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.
  
- ARTICLE UA-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE  
Non règlementé.

## **ARTICLE UA-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- **ARTICLE UA-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- Ⓟ à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- Ⓟ à l'alignement du bâti existant.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension ou l'aménagement d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

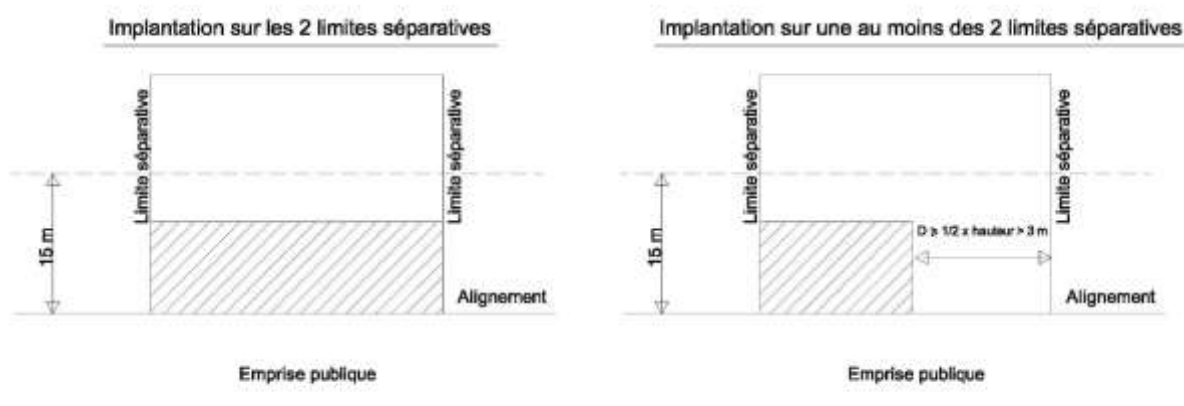
Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- Ⓟ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Ⓟ sur une des limites séparatives, si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 mètres ;

Les annexes doivent être implantées soit :

- Ⓟ sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 mètres ;
- Ⓟ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Non réglementé

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère soit R+2.

Il pourra être dérogé à cette règle dans le cadre de projet permettant la création ou le maintien d'un alignement de toiture entre deux constructions implantées sur des parcelles limitrophes. Dans ce cas, la construction pourra avoir au minimum la hauteur de la construction limitrophe la plus basse et au maximum la hauteur de la construction limitrophe la plus haute.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment principal à usage d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

- ARTICLE UA-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- ⌚ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ⌚ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ⌚ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente, la pierre ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les revêtements de façade seront, de préférence, de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les constructions existantes, en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes.

Les couleurs des enduits s'inspireront du guide technique « Palette des matériaux » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et joint en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions seront traités dans un nuancier de couleurs du guide technique « Palette des teintes » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont

l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc...) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

### 2.2.3 - CLOTURES

#### ○ **Clôtures sur voies :**

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,70 mètre.

Elles doivent être constituées :

- Ⓟ soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;
- Ⓟ soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

#### ○ **Clôtures sur limites séparatives :**

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,70 mètre.

Elles doivent être constituées :

- Ⓟ soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage;
- Ⓟ soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Dans les zones couvertes par le risque inondation les clôtures :

- Ⓟ ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- Ⓟ ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre.

### 2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti original.

### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

#### ○ **Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.



○ **Eclairage public :**

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

- ARTICLE UA-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

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

Les parcs de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.

- ARTICLE UA-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

○ **Constructions destinées à l'habitation :**

- Ⓟ Il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas d'impossibilité technique ou architecturale motivées « dument justifiée ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

**ARTICLE UA-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- ARTICLE UA-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent en annexe du présent règlement.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la

circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

#### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- ARTICLE UA-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

##### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

###### *1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

###### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

## ZONE UB

La zone UB correspond à la zone d'extension périphérique au centre ancien, à caractère essentiellement pavillonnaire, dédiée principalement à l'habitat individuel ou collectif, mais également marqué par la présence d'équipements publics et d'activités.

Elle comprend un secteur UBa, correspondant à l'ancien centre d'ELF Aquitaine.

### **ARTICLE UB-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE UB-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à des entrepôts.
  
- ARTICLE UB-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU. Elles doivent également prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
  - ⌚ Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisations des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les dispositions complémentaires suivantes s'appliquent aux constructions et installations :

- ⌚ en zone d'aléa fort sont interdites : toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après : les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitat, à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> et ne pas créer de nouveaux logements ; les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ; les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires, à condition de limiter l'emprise à 20 m<sup>2</sup> sauf en cas d'impossibilité réglementaire, ne pas occuper en permanence et de situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée).

Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non aggravation des risques par ailleurs et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC.

En outre, les équipements sensibles devront être placés 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 possible.

- ⌚ en zone d'aléa faible à moyen sont interdites : toutes adaptations, modifications ou extensions pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne dans l'écoulement de la crue ; toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ; toute création d'établissements

sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination ; toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

- ARTICLE UB-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - ⌚ Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - ⌚ Les habitations légères de loisirs ;
  - ⌚ Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - ⌚ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - ⌚ L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - ⌚ Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- ARTICLE UB-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - ⌚ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- ARTICLE UB-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.
- ARTICLE UB-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

## **ARTICLE UB-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE UB-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans la zone UB et le secteur UBa :

- ⌚ Les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 35 mètres de l'axe de la voie ferrée.
- ⌚ Les autres constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'axe de la voie ferrée.
- ⌚ Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 817.
- ⌚ En agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'emprise de la RD 817.
- ⌚ Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Dans la zone UB et le secteur UBa :

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à un minimum de 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans la zone UB et le secteur UBa :

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- Ⓟ sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Ⓟ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les annexes doivent être implantées soit :

- Ⓟ sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- Ⓟ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Non règlementé

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 4 mètres par rapport au Canal de Saint-Martory

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB :

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 mètres à l'acrotère soit R+1.

Dans le secteur UBa :

Les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère soit R+2.

Pour les constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'un aménagement ou d'une extension, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit du bâtiment originel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UB et UBa :

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

- ARTICLE UB-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- ⌚ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ⌚ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ⌚ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente, la pierre ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les revêtements de façade seront, de préférence, de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les constructions existantes, en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes.

Les couleurs des enduits s'inspireront du guide technique « Palette des matériaux » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et joint en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions seront traités dans un nuancier de couleurs du guide technique « Palette des teintes » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont



l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc...) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

### 2.2.3 – CLOTURES

Dans la zone UB et le secteur UBa :

#### ○ **Clôtures sur voies :**

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- ⌚ soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;
- ⌚ soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

#### ○ **Clôtures sur limites séparatives :**

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- ⌚ soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;
- ⌚ soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Dans les zones couvertes par le risque inondation les clôtures :

- ⌚ ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- ⌚ ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre.

### 2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

Sur la forme urbaine remarquable de la Cité de Lalanne, des prescriptions particulières s'appliquent :

- ⌚ Les extensions doivent être réalisées en continuité des constructions originelles dans une recherche de simplicité de formes. Elles doivent s'inscrire dans leur environnement existant.
- ⌚ Les matériaux employés pour les façades et les enduits des extensions et des garages doivent être similaires au bâti originel. Les parements en pierre employés pour les façades doivent s'inscrire dans des formes et dans des teintes similaires au bâti originel. Des enduits simples aux couleurs naturelles peuvent être employés. La réalisation de façades bois n'est pas autorisée.

- ⌚ Les toitures doivent être en tuile de forme courbe et d'une teinte similaire aux tuiles du bâti originel. La pente des toitures sera similaire au bâti originel. La réalisation de toiture terrasse n'est pas autorisée.
- ⌚ Les annexes doivent être réalisées dans une recherche d'harmonie avec la construction originelle. Elles sont positionnées préférentiellement sur l'arrière de la construction.
- ⌚ Les ouvertures doivent respecter l'ordonnancement sur la façade et les gabarits employés pour les constructions originelles.

#### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

##### ○ **Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

##### ○ **Eclairage public :**

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

- ARTICLE UB-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Dans la zone UB et le secteur UBa :

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale\* et enherbé).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale\* au moins pour 4 emplacements.

\* Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

#### ARTICLE UB-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

##### ○ **Constructions destinées à l'habitation :**

- ⌚ 1 place de stationnement en dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ⌚ De 50 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement ;
- ⌚ Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement par logement.

La création d'une aire de stationnement pour véhicules motorisés (voitures) dédiée aux visiteurs est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement pour 3 logements.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables ou végétalisées.

○ **Constructions à usage d'activités :**

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> d'emprise.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **ARTICLE UB-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE UB-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

#### 3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent en annexe du présent règlement.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

#### 3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

#### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- ARTICLE UB-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble le maître d'ouvrage devra prévoir la collecte des déchets ménagers par le biais de colonnes enterrées. Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas d'impossibilité technique « dument justifiée ».

A défaut, dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

## ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs à caractère essentiellement pavillonnaire dédiés à l'habitat individuel.

### **ARTICLE UC-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE UC-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;
  
- ARTICLE UC-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
  
- ARTICLE UC-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - ⌚ Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - ⌚ Les habitations légères de loisirs ;
  - ⌚ Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - ⌚ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - ⌚ L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - ⌚ Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
  
- ARTICLE UC-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - ⌚ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
  
- ARTICLE UC-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.
  
- ARTICLE UC-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

### **ARTICLE UC-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE UC-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 75 m de l'axe de la RD 817.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 m de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

Les piscines et annexes doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- ⌚ sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- ⌚ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Non réglementé.

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 mètres à l'acrotère soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

- ARTICLE UC-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- Ⓟ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- Ⓟ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- Ⓟ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente, la pierre ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les revêtements de façade seront, de préférence, de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les constructions existantes, en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes.

Les couleurs des enduits s'inspireront du guide technique « Palette des matériaux » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et joint en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions seront traités dans un nuancier de couleurs du guide technique « Palette des teintes » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.



Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

### 2.2.3 - CLOTURES

#### ○ **Clôtures sur voies :**

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

Ⓟ soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;

Ⓟ soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Ⓟ

#### ○ **Clôtures sur limites séparatives :**

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

Ⓟ soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage;

Ⓟ soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

### 2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

#### ○ **Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

#### ○ **Eclairage public :**

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

- ARTICLE UC-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Sur chaque unité foncière, 50 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale\* et enherbé).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale\* au moins pour 4 emplacements.

\*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

- ARTICLE UC-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

#### ○ **Constructions destinées à l'habitation :**

- ⌘ 1 place de stationnement en dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ⌘ De 50 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement ;
- ⌘ Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### ARTICLE UC-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- ARTICLE UC-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

#### 3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent en annexe du présent règlement.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 817 n'est permis.

### 3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- ARTICLE UC-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

## 2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

## ZONE UE

La zone UE concerne le secteur correspondant aux équipements publics et collectifs de la commune. Elle comprend un secteur UEI permettant la poursuite des activités touristiques et de loisirs de l'hôtel restaurant et du camping situés sur les bords de Garonne.

### **ARTICLE UE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE UE-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE-1.2
- ARTICLE UE-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE :

  - ⌚ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU . Elles doivent également prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
  - ⌚ Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.

Dans le secteur UEI :

- ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU . Elles doivent également prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
- ⌚ L'aménagement des constructions et installations existantes à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'elle n'entraîne pas une aggravation de l'aléa inondation.
- ⌚ Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et touristique, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs est autorisé à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'elle n'entraîne pas une aggravation de l'aléa inondation.
- ⌚ Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elle n'entraîne pas une aggravation de l'aléa inondation.

Dans la zone UE et le secteur UEI : Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les dispositions complémentaires suivantes s'appliquent aux constructions et installations :

- ⌚ en zone d'aléa fort sont interdites : toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après : les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitat, à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> et ne pas créer de nouveaux logements ; les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ; les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent

à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires, à condition de limiter l'emprise à 20 m<sup>2</sup> sauf en cas d'impossibilité réglementaire, ne pas occuper en permanence et de situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée).

Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non aggravation des risques par ailleurs et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC.

En outre, les équipements sensibles devront être placés 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 possible.

- Ⓟ en zone d'aléa faible à moyen sont interdites : toutes adaptations, modifications ou extensions pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne dans l'écoulement de la crue ; toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ; toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination ; toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

- ARTICLE UE-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Non réglementé.

- ARTICLE UE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

- ARTICLE UE-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

- ARTICLE UE-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **ARTICLE UE-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE UE-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les autres constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 817.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 4 mètres par rapport au Canal de Saint-Marty

Les constructions doivent être implantées soit :

- Ⓟ à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Ⓟ à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- Ⓟ sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Ⓟ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UE :

Les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur UEI :

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère soit R+1.

L'extension des constructions existantes ne doit pas dépasser la hauteur maximale du corps du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UE :

Non règlementé.

Dans le secteur UEI :

L'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- ARTICLE UE-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans la zone UE :

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2.2.1 - CLOTURES

Dans les zones couvertes par le risque inondation et dans une bande de 4 mètres mesurée depuis la crête de la berge le long des ruisseaux les clôtures :

- Ⓟ ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;

Ⓘ ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre.

Dans le secteur UEI :

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les revêtements de façade seront, de préférence, de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les constructions existantes, en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes.

Les couleurs des enduits s'inspireront du guide technique « Palette des matériaux » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et joint en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions seront traités dans un nuancier de couleurs du guide technique « Palette des teintes » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

#### 2.2.3 - CLOTURES

Les clôtures sur voies et sur limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sans soubassement et permettre les franchissements de la petite faune

Dans les zones couvertes par le risque inondation les clôtures :

- Ⓘ ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- Ⓘ ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre.



Non réglementé.

- ARTICLE UE-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

## **ARTICLE UE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE UE-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

### 3.1.1 - ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- ARTICLE UE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

## ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

### **ARTICLE UX-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE UX-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - ⌚ Les constructions et installations à usage d'habitat à l'exception de celles mentionnées à l'article UX-1.2.
  
- ARTICLE UX-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU. Elles doivent également prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
  - ⌚ Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.
  - ⌚ Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient indispensables à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités ou en continuité de ce dernier et ne pas dépasser 10% de la surface de plancher ou d'emprise avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les dispositions complémentaires suivantes s'appliquent aux constructions et installations :

- ⌚ en zone d'aléa fort sont interdites : toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après : les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitat, à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> et ne pas créer de nouveaux logements ; les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ; les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires, à condition de limiter l'emprise à 20 m<sup>2</sup> sauf en cas d'impossibilité réglementaire, ne pas occuper en permanence et de situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée).

Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non aggravation des risques par ailleurs et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC.

En outre, les équipements sensibles devront être placés 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 possible.

- ⌚ en zone d'aléa faible à moyen sont interdites : toutes adaptations, modifications ou extensions pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne dans l'écoulement de la crue ; toutes adaptations, modifications ou

extensions d'établissements vulnérables qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ; toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination ; toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

- ARTICLE UX-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Ⓟ Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Ⓟ Les habitations légères de loisirs ;
- Ⓟ Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- Ⓟ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Ⓟ L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
- Ⓟ Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

- ARTICLE UX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non règlementé

- ARTICLE UX-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non règlementé

- ARTICLE UX-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

## **ARTICLE UX-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- **ARTICLE UX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de :

- ⌚ 15 m de l'axe de la RD 817,
- ⌚ 25 m de la RD 13,
- ⌚ 35 m de l'axe de la voie ferrée,
- ⌚ 5 mètres des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- ⌚ sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.
- ⌚ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Non réglementé.

### **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE**

Les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 4 mètres par rapport au Canal de Saint-Martory

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

### **2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou 13 m à l'acrotère.

Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit ou 9 m à l'acrotère en façade de la RD 817.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminées, antennes...), aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

- ARTICLE UX-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- Ⓟ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- Ⓟ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- Ⓟ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être composé au maximum de deux couleurs.

L'emploi de bardage bois est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être de teinte unie.

Sans chercher une uniformisation des couleurs, il est important de définir une gamme de teintes, les revêtements de façade seront de préférence de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, du type « ocre-gris », en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes et le blanc.

Sur les bâtiments d'activités économiques, les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement pour des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalétique, acrotère, élément architectural particulier,...

### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, la pente des toitures doit être comprise entre 10 et 35 cm par mètre. Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, toiture métallique, bac acier, couverture en verre, rouleau d'asphalte, etc....) pourront être autorisées.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être implantée selon la même pente que le toit.

La ligne de faîtage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert les lots.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

### 2.2.3 - CLOTURES

Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles deviennent indispensables pour l'activité, les prescriptions sont les suivantes :

- Ⓟ Les clôtures seront les plus transparentes possibles et devront suivre la limite de propriété. Elles seront de préférence en grillage de couleur RAL 6005 (vert foncé).
- Ⓟ Elles seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'essence champêtre, sauf pour les constructions, installations et aménagements permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.
- Ⓟ La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres, avec un bâti d'une hauteur maximum de 0,70 mètre.
- Ⓟ Les clôtures en fils barbelés sont interdites.
- Ⓟ Les clôtures pleines en béton sont à proscrire.
- Ⓟ Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdits.
- Ⓟ Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 0,70 mètres et d'un revêtement en enduit, mais ils seront interdits en façade de la RD817.

Dans les zones couvertes par le risque inondation les clôtures :

- Ⓟ ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- Ⓟ ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre.



2.2.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS○ **Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

○ **Eclairage public :**

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

• ARTICLE UX-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- Ⓟ Les marges de recul par rapport aux voies doivent être aménagées en espaces verts.
- Ⓟ Les boisements et arbres de hautes tiges existants devront être conservés ou remplacés par des plantations similaires.
- Ⓟ Des rideaux d'arbres ou de haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques doivent masquer les aires de stockages extérieures ainsi que les dépôts éventuels.
- Ⓟ Les surfaces libres de toute construction ou de stockage, y compris les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties avec une moyenne d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace non bâti.
- Ⓟ En façade de la RD817, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essence champêtre. Les haies de Thuya, Cyprès ainsi que les plantations horticoles trop décoratives sont à proscrire.

• ARTICLE UX-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Constructions à usage de bureaux

- Ⓟ 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux.

**Constructions à usage de commerces**

- Ⓟ Commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Ⓟ Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 100 et 500 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Ⓟ Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 500 et 1500 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Ⓟ Commerces de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 4 places de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Ⓟ Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

**Equipements de restauration**

- Ⓟ 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Constructions à usage industriel**

- Ⓟ 1 place de stationnement par poste de travail.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

**ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- ARTICLE UX-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

**3.1.1 - ACCES**

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent en annexe du présent règlement.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long de la RD817 et de la RD13, la création de nouveaux accès et le changement de destination des accès existants sont interdits.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

**3.1.2 - VOIRIE**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 6 m pour les voies à double sens, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

#### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- ARTICLE UX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

#### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

#### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

#### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois.

## ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser pour laquelle les différents réseaux et les voies présentent une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement y définissent les conditions d'aménagement et d'équipement ainsi que les constructions qui y sont autorisées.

### **ARTICLE 1AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE 1AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à des entrepôts.
  
- ARTICLE 1AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU. Elles doivent également prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
  - ⌚ Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.
  - ⌚ La zone 1AU sera aménagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.
  - ⌚ Dans la zone 1 AU, sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU, et notamment qu'ils respectent les vocations dominantes d'habitat pour la zone 1AU de Pentens, d'équipement et de services pour la zone 1AU des Caussades.
  
- ARTICLE 1AU-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - ⌚ Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - ⌚ Les habitations légères de loisirs ;
  - ⌚ Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - ⌚ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - ⌚ L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - ⌚ Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
  
- ARTICLE 1AU-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS
  - ⌚ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
  
- ARTICLE 1AU-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.

ARTICLE 1AU-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

**ARTICLE 1AU-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE 1AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées :

- ⌚ à un minimum de 15 m de l'axe de la RD 817.
- ⌚ à un minimum de 15 m de l'axe des autres routes départementales.

En agglomération, les constructions et installations doivent être implantées :

- ⌚ à un minimum de 15 m de l'axe de la RD 817.
- ⌚ à un minimum de 5 m de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 35 m de l'axe de la voie ferrée.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 m de l'axe de la voie ferrée.

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- ⌚ à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- ⌚ à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Les piscines et les annexes doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Pour les constructions et installation à vocation d'habitat individuel :

Les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- Ⓟ sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 mètres ;
- Ⓟ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Pour les constructions et installations à vocation d'habitat intermédiaire et collectif l'implantation doit se faire soit :

- Ⓟ sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- Ⓟ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les annexes doivent être implantées soit :

- Ⓟ sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 mètres ;
- Ⓟ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Non réglementé.

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 mètre au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions installation à vocation d'habitat individuel :

- Ⓟ Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 mètres à l'acrotère soit R+1.

Pour les constructions et installations à vocation d'habitat intermédiaire et collectif :

- Ⓟ Les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère soit R+2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

- ARTICLE 1AU-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- Ⓟ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- Ⓟ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- Ⓟ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente, la pierre ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les revêtements de façade seront, de préférence, de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les constructions existantes, en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes.

Les couleurs des enduits s'inspireront du guide technique « Palette des matériaux » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et joint en annexe du présent règlement.



Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions seront traités dans un nuancier de couleurs du guide technique « Palette des teintes » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc...) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

#### 2.2.3 - CLOTURES

Les clôtures sur voies et sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées :

- Ⓟ soit par un mur plein, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;
- Ⓟ soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Dans les zones couvertes par le risque inondation les clôtures ne devront pas comporter de soubassement, être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux et permettre le franchissement de la petite faune.

#### 2.2.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

##### ○ **Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

##### ○ **Eclairage public :**

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

- ARTICLE 1AU-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.3.2 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aménagements dédiés aux espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sur chaque lot, 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale\* et enherbé).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale\* au moins pour 4 emplacements.

Dans les unités foncières dédiées aux constructions à vocation d'habitat, 50% au moins de la superficie des aires de stationnements extérieures doivent être revêtus de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

\*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

- ARTICLE 1AU-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

#### ○ **Constructions destinées à l'habitation :**

- ④ 1 place de stationnement en dessous de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ④ De 50 à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement ;
- ④ Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement par logement.

La création d'une aire de stationnement pour véhicules motorisés (voitures) dédiée aux visiteurs est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement pour 3 logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **ARTICLE 1AU-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

- ARTICLE 1AU-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les nouveaux accès et nouvelles voiries doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### 3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent en annexe du présent règlement.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Tout nouvel accès direct sur la RD 817 est interdit.

### 3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

### 3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- ARTICLE 1AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

### 3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique (du type gestion par horloge astronomique) et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

### 3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble le maître d'ouvrage devra prévoir la collecte des déchets ménagers par le biais de colonnes enterrées. Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas d'impossibilité technique « dument justifiée ».

A défaut, dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

## ZONE AUE

La zone AUE concerne le secteur correspondant à l'aménagement d'une infrastructure de type médico-sociale qui sera développée sur le secteur des Caussades.

### **ARTICLE AUE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE AUE-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AUE-1.2
- ARTICLE AUE-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de service public liées au fonctionnement d'une infrastructure de type médico-sociale.
  - ⌚ Les constructions, aménagements et installations à destination d'hébergement liées au fonctionnement d'une infrastructure de type médico-sociale.
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU. Elles doivent également prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
  - ⌚ Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'équipements et de services de santé. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

- ARTICLE AUE-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Non règlementé.

- ARTICLE AUE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non règlementé.

- ARTICLE AUE-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non règlementé.

- ARTICLE AUE-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

### **ARTICLE AUE-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE AUE-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les autres constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 817.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 4 mètres par rapport au Canal de Saint-Martory

Les constructions doivent être implantées soit :

- ⌚ à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- ⌚ à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- ⌚ sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- ⌚ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementé.

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres à l'éégout du toit ou 13 mètres à l'acrotère.

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

- ARTICLE AUE-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- ⌚ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- ⌚ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- ⌚ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général l'enduit, la brique apparente, la pierre ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les revêtements de façade seront, de préférence, de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les constructions existantes, en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes.

Les couleurs des enduits s'inspireront du guide technique « Palette des matériaux » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et joint en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions seront traités dans un nuancier de couleurs du guide technique « Palette des teintes » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

#### 2.2.3 – CLOTURES

Les clôtures sur voies et sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées :

- ⌚ soit par un mur plein, traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage ;
- ⌚ soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Dans les zones couvertes par le risque inondation les clôtures ne devront pas comporter de soubassement, être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux et permettre le franchissement de la petite faune.

#### 2.2.4 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

##### ○ **Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

##### ○ **Eclairage public :**

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

- ARTICLE AUE-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.3.2 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non règlementé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale\* au moins pour 4 emplacements.

Les équipements de gestion des eaux à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

\*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexe

- ARTICLE AUE-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

- Ⓟ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.



## **ARTICLE AUE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE AUE-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

### 3.1.1 - ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- ARTICLE AUE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

### 3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

## ZONE AU0

### **CONDITIONS D'OUVERTURE :**

La zone AU0 est une zone à vocation d'habitat futur. Elle est aujourd'hui fermée à l'urbanisation et ne pourra être ouverte que sur la base de l'accomplissement des conditions cumulatives suivantes :

- ⌚ Réaliser une procédure d'évolution du PLU pour ouvrir la zone à l'urbanisation,
- ⌚ Améliorer les conditions de desserte de la zone en termes de réseaux et de voirie,

Son développement n'est envisagé qu'après la réalisation du quartier de Pentens.

### **ARTICLE AU0-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE AU0-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU-1.2
  
- ARTICLE AU0-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
  
- ARTICLE AU0-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - ⌚ Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - ⌚ Les habitations légères de loisirs ;
  - ⌚ Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - ⌚ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - ⌚ L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - ⌚ Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE AU0-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU0-3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Non réglementé.

## ZONE AUX0

La zone AUX0 est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **ARTICLE AUX0-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE AUX0-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AUX0-1.2
  
- ARTICLE AUX0-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
  
- ARTICLE AUX0-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - ⌚ Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
  - ⌚ Les habitations légères de loisirs ;
  - ⌚ Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
  - ⌚ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - ⌚ L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges ;
  - ⌚ Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### **ARTICLE AUX0-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUX0-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Non réglementé.

## ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de son caractère d'espace naturel, soit de sa qualité paysagère, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ⌚ NI : qui correspond à un secteur d'aménagement léger pour des activités de loisirs en entrée de ville Ouest.
- ⌚ Nzh : qui correspond aux zones humides identifiées par l'inventaire départemental des zones humides.
- ⌚ Nsp : correspondant aux secteurs de compensation sur la commune de Boussens des activités de la carrière de Martres-Tolosane, sur lesquels sont implantés l'iris à feuille de graminée (espèce protégée)

### **ARTICLE N-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE N-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-1.2
- ARTICLE N-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU . Elles doivent également prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables :
  - ⌚ *en zone d'aléa fort, sont autorisées sous conditions : 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 ; les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau ; les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.*
  - ⌚ *en zone d'aléa moyen à faible, sont autorisées sous conditions : les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ; les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise ; les extensions des bâtiments de sports et de loisirs.*
- ⌚ Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.
- ⌚ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ⌚ L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ⌚ L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- ⌚ Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, d'une hauteur maximum mesurée au faîtage de 4 mètres, à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes

existantes et celles à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>. Elles ne devront porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Ⓟ Les piscines et leurs locaux techniques dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur NI :

- Ⓟ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU .
- Ⓟ Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Ⓟ L'aménagement sans création de surface de plancher nouvelle ou d'emprise au sol pour des activités sportives ou de loisirs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nzh :

- Ⓟ les aménagements légers visant à la mise en œuvre de mesures de conservation, de protection ou de restauration des milieux humides. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux et les aménagements doivent être conçus de manière à ne pas remettre en question les fonctionnalités du site.

Dans le secteur Nsp :

- Ⓟ les aménagements légers visant à la mise en œuvre de mesures de conservation, de protection ou de restauration des habitats des espèces protégées. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas porter atteinte à la préservation des milieux et les aménagements doivent être conçus de manière à ne pas remettre en question les fonctionnalités du site.

- ARTICLE N-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Ⓟ Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés.
- Ⓟ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Ⓟ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Ⓟ Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Dans la zone Nsp :

- Ⓟ Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale du secteur.
- Ⓟ Le défrichement des bois, haies et ripisylves.

- ARTICLE N-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

- ARTICLE N-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

- ARTICLE N-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **ARTICLE N-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE N-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées :

- ⌘ à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RD 817.
- ⌘ à un minimum de 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 35 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour les bâtiments et ouvrages techniques d'intérêt public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- ⌘ sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 mètres ;
- ⌘ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Non réglementé.

### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées à un minimum de 4 mètres par rapport au Canal de Saint-Martory.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions agricoles et à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère soit R+1.

L'extension des constructions existantes ne doit pas dépasser la hauteur maximale du corps du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- ARTICLE N-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les revêtements de façade seront, de préférence, de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les constructions existantes, en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes.

Les couleurs des enduits s'inspireront du guide technique « Palette des matériaux » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et joint en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions seront traités dans un nuancier de couleurs du guide technique « Palette des teintes » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.



Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

### 2.2.3 - CLOTURES

Les clôtures sur voies et sur limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sans soubassement et permettre les franchissements de la petite faune

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les reconstructions à l'identique après sinistre, la rénovation ou la création de clôtures des unités foncières des constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones couvertes par le risque inondation les clôtures :

- ⌚ ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- ⌚ ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre.

Dans les zones couvertes par la servitude EL3 : l'édification de clôtures doit prendre en compte les dispositions suivantes :

- ⌚ Servitude de marchepied :  
Les propriétés riveraines d'un cours d'eau ou d'un lac domanial sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied. Cette servitude interdit, dans cette bande de 3,25 mètres, aux propriétaires riverains de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement.
- ⌚ Servitude de halage :  
Servitude concernant les cours d'eau domaniaux où il existe un chemin de halage ou d'exploitation présentant un intérêt pour le service de la navigation. La servitude greève les propriétés dans un espace de 7,80 mètres de largeur le long des bords des-dits cours d'eau domaniaux, ainsi que sur les îles où il en est besoin.  
Les propriétaires riverains ne peuvent planter des arbres ni se clore par des haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 mètres sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation.

### 2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

### 2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

#### ○ **Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

- ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

### **ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE N-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

#### 3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent en annexe du présent règlement.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Aucun nouvel accès direct sur les routes départementales n'est permis à l'exception de ceux à destinés à l'agriculture.

#### 3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

#### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

#### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

## ZONE A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur Ap, correspondant aux espaces cultivés ayant un intérêt naturel et paysager.

### **ARTICLE A-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

- ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2
  
- ARTICLE A-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU,
  - ⌚ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole,
  - ⌚ les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dont les activités nécessitent une présence permanente et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente),
  - ⌚ 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
  - ⌚ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - ⌚ L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - ⌚ L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
  - ⌚ Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, d'une hauteur maximum mesurée au faîtage de 4 mètres, à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup>. Elles ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.  
Les piscines et leurs locaux techniques dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans les secteurs Ap sont autorisées sous conditions :

- ⌚ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou

forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- ARTICLE A-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
  - ⌚ Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
  - ⌚ Les habitations légères de loisirs
  - ⌚ Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
  - ⌚ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - ⌚ L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
  - ⌚ Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

Dans les secteurs Ap :

- ⌚ Les activités agricoles remettant en cause le caractère naturel et paysager des espaces

- ARTICLE A-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

- ARTICLE A-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

- ARTICLE A-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## **ARTICLE A-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- ARTICLE A-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à un minimum de 15 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour les bâtiments et ouvrages techniques d'intérêt public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- ⌚ sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 mètres ;
- ⌚ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Non règlementé.

#### 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

#### 2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage agricole ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 8 mètres.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère soit R+1.

L'extension des constructions existantes ne doit pas dépasser la hauteur maximale du corps du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### 2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière

Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- ARTICLE A-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

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

- Ⓟ le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- Ⓟ une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- Ⓟ la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

#### 2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les revêtements de façade seront, de préférence, de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les constructions existantes, en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes.

Les couleurs des enduits s'inspireront du guide technique « Palette des matériaux » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et joint en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions seront traités dans un nuancier de couleurs du guide technique « Palette des teintes » établi par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Garonne et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

#### 2.2.3 - CLOTURES

Les clôtures sur voies et sur limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sans soubassement et permettre les franchissements de la petite faune.

Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les reconstructions à l'identique après sinistre, la rénovation ou la création de clôtures des unités foncières des constructions repérées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones couvertes par le risque inondation :

- Ⓟ ne devront pas comporter de soubassement et être ajourées de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- Ⓟ ne pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre.

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS○ **Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- ARTICLE A-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale\*.

\*Arbres et arbustes d'essence locale : en annexes

- ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

**ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

- ARTICLE A-3.1 - ACCES ET VOIRIE

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

3.1.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent en annexe du présent règlement.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.



Aucun nouvel accès direct sur les routes départementales n'est permis à l'exception de ceux à destinés à l'agriculture.

### 3.1.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

- ARTICLE A-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

#### 3.2.2 - ASSAINISSEMENT

##### *1 - Eaux usées :*

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

##### *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

#### 3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire lorsqu'ils existent.

## ANNEXES REGLEMENTAIRES

- **Annexe 1** : Liste des arbres et arbustes d'essences locales.
- **Annexe 2** : « Palette des matériaux » du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.
- **Annexe 3** : « Palette de teintes » du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.
- **Annexe 4** : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

## ANNEXE 1 : LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

- Alisier torminal / *Sorbus torminalis*
- Aubépine / *Crataegus*
- Aulne glutineux / *Alnus glutinosa*
- Camerisier à balais / *Lonicera xylosteum*
- Charme commun / *Carpinus betulus*
- Chêne pubescent / *Quercus pubescens*
- Chèvrefeuille d'étrurie / *Lonicera etrusca*
- Cognassier / *Cydonia oblonga*
- Cormier / *Sorbus domestica*
- Cornouiller sanguin / *Cornus sanguinea*
- Églantier / *Rosa canina*
- Érable champêtre / *Acer campestre*
- Figuier / *Ficus carica*
- Frêne commun / *Fraxinus excelsior*
- Fusain d'Europe / *Euonymus europaeus*
- Genêt à balais / *Cytisus scoparius*
- Genêt d'Espagne / *Spartium junceum*
- Genévrier commun / *Juniperus communis*
- Lilas commun / *Syringa vulgaris*
- Merisier / *Prunus avium*
- Néflier / *Mespilus germanica*
- Nerprun alaterne / *Rhamnus alaternus*
- Noisetier coudrier / *Corylus avellana*
- Noyer commun / *Juglans regia*
- Orme champêtre / *Ulmus campestris*
- Poirier commun / *Pyrus pyraster*
- Pommier commun / *Malus sylvestris*
- Prunellier / *Prunus spinosa*
- Prunier sauvage / *Prunus domestica*
- Rosier persistant / *Rosa sempervirens*
- Saule marsault / *Salix caprea*
- Sureau noir / *Sambucus nigra*
- Tilleul des bois / *Tilia cordata*
- Tremble / *Populus tremula*
- Troène des bois / *Ligustrum vulgare*
- Viorne lantane / *Viburnum lantana*
- Viorne obier / *Viburnum opulus*

ANNEXE 2 : PALETTE DES MATERIAUX DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA HAUTE-GARONNE



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

ANNEXE 3 : PALETTE DES TEINTES DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA HAUTE-GARONNE

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES			LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENÊTRES				PORTES D'ENTRÉE 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 Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne