

Département
de la Haute-Garonne



Commune de Roques

PLAN LOCAL D'URBANISME

5^{ème} Révision

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 - PARTIE ECRITE

5^{EME} REVISION :

Prescrite le :
26 septembre 2019

Arrêtée le :
15 décembre 2022

Approuvée le :
28 septembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :
28 septembre 2023

soletcité

- Atelier d'urbanisme et d'architecture -
Société coopérative et participative

23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
Courriel : contact@soletcite.com - Site internet : soletcite.com

4.1

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales	2
1 - Champ d'application	
2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
3 - Division du territoire en zones	
4 - Adaptations mineures et travaux sur construction existante	
5 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif	
6 - Restauration des bâtiments existants et reconstruction de bâtiments démolis ou détruits	
7- Application du règlement aux lotissements ou en cas de division en propriété ou en jouissance	
8 - Protection et prise en compte du patrimoine archéologique	
9 - Prise en compte des risques naturels	
10 - Zone de danger liée aux canalisations de transport et de matières dangereuses	
11 - Plan d'exposition au bruit	
12 - Edification des clôtures	
13 - Permis de démolir	
14 - Lexique	
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones	11
Zone UA, à vocation principale d'habitat	12
Zone UB, à vocation principale d'habitat	24
Zone UC, à vocation principale d'habitat	37
Zone UE à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif	48
Zone UG à vocation d'activités de sports et de loisirs liées au golf	55
Zone UX, à vocation d'activités économiques	61
A Zone 1AU, urbanisation future ouverte, à vocation principale d'habitat	73
Zone 2AU, urbanisation future fermée,	81
Zone A, agricole	84
Zone N, naturelle	92

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Roques située dans le département de la Haute-Garonne.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

R.111.2 : salubrité et sécurité publique,

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

R.111.4 : vestiges archéologiques,

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

R.111.26 : préservation de l'environnement,

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

R.111.27 : respect des sites et paysages naturels et urbains.

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

2 - Les servitudes d'utilité publique : Les prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles du PLU. Elles sont répertoriées en annexe du dossier de plan local d'urbanisme.

3 - Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

4 - S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

5- Sont applicables les règlements de lotissements, lorsque leurs règles demeurent en vigueur (jusqu'à 10 ans après la date de leur autorisation) et sont différentes du PLU (ce sont alors les règles à la fois du lotissement et du PLU qui s'appliquent de façon cumulée).

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONES URBAINES :

- **la zone UA**, secteur urbain correspondant au centre-bourg ancien, et **son sous-secteur UAa**,
- **la zone UB**, secteur urbain correspondant au développement récent en extension du centre-bourg, et **ses sous-secteur UBa et UBb**.
- **la zone UC**, secteur urbain correspondant au développement récent sur la partie naturelle de la commune (espace des lacs).
- **la zone UE**, secteur urbain correspondant aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif (écoles, crèche, équipements intercommunaux, ...),
- **la zone UG**, secteur urbain à usage d'activités touristiques et de loisirs (liée aux constructions du golf Lou Verdaï),
- **la zone UX**, secteur urbain à usage d'activités et ses sous-secteurs UXa (artisanat), UXc (commerces), UXi (industrie, ...) et UXs (activités de stockage).

ZONE D'URBANISATION FUTURE :

- **la zone 1AU**, secteur de développement urbain ouvert à l'urbanisation, car les réseaux et les conditions d'accès y sont satisfaits,
- **la zone 2AU**, secteur de développement urbain fermé à l'urbanisation, car les réseaux y sont actuellement en capacité insuffisante, qui ne peut être ouvert que par modification ou révision du PLU,

ZONE AGRICOLE :

- zone à vocation agricole,

ZONES NATURELLES :

- **la zone N**, zone naturelle inconstructible à sauvegarder,
- **le sous-secteur Nce**, zone naturelle identifiée comme continuité écologique (le plus souvent constitué de la ripisylve des cours d'eau),
- **le sous-secteur Ne**, secteur naturel correspondant à des espaces où les installations liées aux équipements publics et assimilés, ou d'intérêt collectif sont autorisées (aire d'accueil des gens du voyage, ...),
- **le sous-secteur Ng**, qui correspond aux espaces naturels liés au golf,
- **le sous-secteur Ni**, espace naturel dédié aux sports et aux loisirs,
- **le sous-secteur Np**, espace naturel concerné par la protection de captage d'eau du lac des Echars,
- **le sous-secteur Npv**, espace naturel dédié aux activités de production d'énergie photovoltaïque.

Le territoire comporte également :

- **des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application des articles

L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans la partie réglementaire du PLU.

- **des éléments ponctuels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.** Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU.
- **des espaces et secteurs constitutifs de la trame verte et bleue** en tant qu'ils contribuent à la préservation du paysage et aux continuités écologiques en application de l'article L 151-23° du code de l'urbanisme. Ces espaces et secteurs sont reportés sur le document graphique du PLU sous formes de sous-secteur Nce.

4- ADAPTATION MINEURE ET TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE

Les règles et servitudes définies peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation, sauf celles prévues par les articles L 152-3 à 152-6 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, sont autorisées sans tenir compte des dispositions du présent règlement, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (c'est-à-dire nécessaires au bon fonctionnement des services publics et / ou aux équipements 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 (cf. article L.151-11 1° du code de l'urbanisme).

Cette règle est également applicable pour les autres zones du PLU (urbaines et à urbaniser) dans le présent règlement lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent, dès lors que les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif (c'est-à-dire nécessaires au bon fonctionnement des services publics et / ou aux équipements d'intérêt collectif) ne sont pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Ces dispositions englobent notamment, dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrage pour la sécurité publique ; ...),
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.
- des services publics d'intérêts collectifs (lignes électriques, poste de transformation, pylône électrique, station de refoulement, traitement des eaux, lagunage, ...).

A l'inverse ces dispositions ne s'appliquent pas aux centrales solaires et aux activités de production d'énergie photovoltaïque qui doivent être réalisées dans des sous-secteurs spécifiques.

Les règles relatives au Plan de Prévention du Risque inondation demeurent dans tous les cas applicables.

6- RESTAURATION DES BATIMENTS EXISTANTS ET RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DEMOLIS OU DETRUIITS

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. En application de l'article L 111-23 est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dans les zones inondables, la reconstruction après démolition ou destruction ne pourra pas être admise si la cause du sinistre résulte d'une inondation. De plus, dans ces zones, la restauration ne pourra se réaliser que sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni augmentation de la capacité d'hébergement ou de logement, ni de changement de destination augmentant la vulnérabilité.

7- APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS OU EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

En dehors de la zone UC, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine). Le service compétent relevant de la préfecture de région Occitanie est :

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP),
32 rue de la Dalbade, BP 811,
31080 - TOULOUSE cedex 6
tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

9- PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations (PPRi)** approuvé par arrêté préfectoral le 03 décembre 2003. Ce PPRi est une servitude d'utilité publique, il est reporté sur le document graphique à titre d'information. Les constructions ou installations affectées par ces risques doivent se conformer au règlement du PPRi joint dans les annexes du PLU.

La commune est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Naturels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux** approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2008. Ce PPRN est une servitude d'utilité publique, il est joint aux annexes du PLU. Les constructions ou installations touchées par ces risques doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans les annexes du PLU.

10- ZONE DE DANGER LIEE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT ET DE MATIERES DANGEREUSES

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé.

Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

11- PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au Bruit, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions de l'article L112-10 du Code de l'Urbanisme.

12- EDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble des zones urbaines du territoire conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Roques.

13- PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble des zones urbaines du territoire conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Roques.

14- LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière). La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, détachée de la construction principale et sans communication avec elle, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale, dont la hauteur est inférieure à 2,50m. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, garages individuels, stockages des déchets, stationnement des cycles...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées : caravanes soumises à déclaration en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Centrale photovoltaïque : moyen de production d'électricité industriel qui permet de produire de l'électricité grâce à la lumière du soleil.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci, en application des articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cette définition englobe les réseaux et canalisations, sculptures monumentales, éoliennes, clôtures et terrasses.

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau : écoulements comportant un lit naturel à l'origine, alimentés par une source et possédant un débit suffisant la majeure partie de l'année.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un PLU. Il s'applique sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, ne sont pas comptabilisés :

- Les ornements tels que les éléments de modénature
- Les marquises
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements \leq à 0,50 m,
- Les piscines non couvertes
- Les terrasses non couvertes dont la hauteur est supérieure à 0,60 m
- Les annexes dans la limite de 5% de l'unité foncière et 3 par unité foncière

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport de la surface d'emprise au sol des constructions à la superficie du terrain d'assiette du projet.

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ne peut être qualifiée d'extension, il en est de même de la juxtaposition d'un nouveau bâtiment.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement du bâtiment existant), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

En conséquence, les extensions doivent demeurer mesurées.

Espace de pleine terre : espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- il peut recevoir des plantations.
- son revêtement est perméable (les aires de stationnement et leurs accès, quel que soit le revêtement, sont exclus des surfaces de pleine terre),
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux dans son tréfond (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales, ...), ne portant pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettant l'infiltration à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure enterrés participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

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

Gardiennage : emploi de gardien d'un lieu.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-38 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre la sablière ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations : sont concernés tout ce qui ne relève pas de la notion de construction.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments. A titre d'exemple : pharmacie, garage, hôpital, station-service, élevage, carrière, ...

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques. Il peut être distingué les limites latérales de celles du fond de la parcelle.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Le plan d'eau : étendue d'eau douce continentale de surface, libre stagnante, d'origine naturelle ou anthropique, de profondeur variable. Le terme plan d'eau recouvre les lacs, retenues, étangs, gravières, carrières ou marais.

Le Prêt social location-accession (PSLA) : prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs. L'opérateur qui bénéficie d'un PSLA doit avoir obtenu un agrément préfectoral et signer une convention.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ... Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé horizontalement à partir du toit.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété ou de l'unité foncière sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Surface de plancher : (article L111-14 et R111-22 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies et emprises publiques : La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.). Elle comprend aussi les fossés et talus la bordant. La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies ou équipements publics, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.).

Chapitre 2 -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (CENTRE ANCIEN)

La zone UA correspond au tissu urbain du centre-bourg ancien qui comprend la majorité des équipements publics. Un sous-secteur UAa a été identifié pour permettre la réalisation d'une opération mixte prévue dans le centre ancien.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1.1- Sont interdits :

- 1.1.1- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 1.1.2- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.1.3- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.1.4- les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- 1.1.5- le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.1.6- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des cas fixés à l'article 2.1.2,
- 1.1.7- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.1.8- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- 1.1.9- tout aménagement ayant pour effet de détruire ou de détériorer les éléments identifiés sur le plan de zonage et détaillés dans la pièce 4.4, répertoriés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- 1.1.10- toute transformation d'un local commercial en logement, pour les commerces situés en rez-de-chaussée.

1.2- Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique, les occupations des sols sont conditionnées aux interdictions du règlement du PPRi, se référer pour cela au document prescripteur.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

2.1- Sont autorisées :

2.1.1- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.1.2- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de bureaux, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

2.1.3- Tout projet de construction de logements de plus de 400 m² de surface de plancher, et compris entre 5 et 9 logements, devra affecter 35% du nombre de logements à du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat (PLS, PLUS, PLAI).

2.1.4- Tout projet de construction de logements de plus de 400 m² de surface de plancher et de plus de 10 logements devra affecter 30% du nombre de logements à du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat (PLS, PLUS, PLAI).

Pour les articles 2.1.3 et 2.1.4 la règle de l'arrondi est la suivante :

- Nombre inférieur à 0.5 : arrondi à l'entier inférieur
- Nombre supérieur ou égal à 0.5 : arrondi à l'entier supérieur

2.2- Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique, les occupations des sols sont conditionnées aux prescriptions du règlement du PPRI, se référer pour cela au document prescripteur.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1.1- Dans la zone UA, excepté dans le sous-secteur UAa :

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

Pour les piscines, un recul minimum de 2 mètres depuis le bord du bassin est demandé par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes.

- **Par rapport à la RD 820** : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie de :

- 50 m pour les constructions d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions et avec un minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

- **Par rapport aux autres voies, toute construction ou installation doit être édifiée** soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou en limite des emprises publiques.

En outre, le faîtage de plus grande longueur de la construction principale sera perpendiculaire ou parallèle à la voie.

- **Des implantations différentes pourront être autorisées** :

- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Pour les constructions édifiées en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

1.1.2- Dans le sous-secteur UAa :

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.2.1- Dans la zone UA, excepté dans le sous-secteur UAa :

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement de la limite séparative pour au moins une des limites latérales,
- dans le cas d'une implantation sur une seule limite latérale, le retrait sur l'autre limite devra avoir un recul minimum de 3 mètres,
- Au-delà d'une profondeur de 10 mètres de l'alignement, ainsi que pour les limites séparatives postérieures :
 - o soit à l'alignement de la limite séparative,

ZONES UA

- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées dans une bande de 0 à 3 m des limites séparatives à raison d'une seule annexe par unité foncière.

Pour les piscines, un recul minimum de 2 mètres depuis le bord du bassin est demandé par rapport à la limite séparative.

- **reculs par rapport aux plans d'eau** : En bordure des cours d'eau à ciel ouvert ou plans d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 8 m comptés à partir du haut de la berge. Le long des fossés, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 3 m comptés à partir du haut de la berge.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

1.2.2- Dans le sous-secteur UAa :

Les constructions devront être implantées soit

- en limite séparative,
- avec un recul minimum de 3 m.

1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

1.4- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

1.5- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m sous sablière ou sur l'acrotère et 12 m au faitage mesurés au niveau du terrain naturel avant travaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée.

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

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, il est préconisé de privilégier :

- des matériaux de qualité, qui contribuent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère globale des ensembles bâtis, matériaux qui s'inscrivent de préférence dans une tradition constructive,
- des teintes locales, issues des matériaux traditionnels et/ou des composantes paysagères tout en cherchant à conserver la richesse polychromique du territoire.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

2.2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...), le blanc également. Les toitures terrasses sont interdites.

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et seront dans les tons traditionnels tels que définis dans le nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
- Les toitures existantes à la date d'approbation du présent PLU, réalisées dans un autre matériau, pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Des pentes et matériaux différents ainsi que les toitures terrasses sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,5 m,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas, ...) et extensions à la construction principale.

Le long de l'avenue Vincent Auriol, les toitures terrasses en façade (côté rue) ne sont pas admises.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve de préserver la qualité des toitures et d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site. Pour cela se référer aux guides d'intégration architecturale des CAUE joints en annexe du PLU.

Dans le sous-secteur UAa les toitures terrasses sont autorisées à la double condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie).

2.3- Façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux qui ont vocation à être recouverts est interdit.

Les appareillages techniques (climatiseur, compresseur, ...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

La couleur des enduits doit être compatible avec la palette de couleurs du nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

L'utilisation de matériaux d'aspect bois est interdite sur les façades des constructions donnant sur les voies publiques et privées,

2.4- Murs de clôtures

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques n'excéderont pas une hauteur de 1,6 mètres.

Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures avec brises vue canisse Osier, roseau, PVC ou brises vue polyéthylène ou les haies artificielles sont interdites.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Dans le secteur inondable, mentionné au document graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Comme indiqué dans les dispositions générales les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent, ne sont pas concernés par cette règle.

Elles seront constituées, au choix :

- d'un mur plein ou d'un mur-bahut
- d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'un grillage ou dispositif à clairevoie.

Les murs pleins ou murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts devront obligatoirement l'être sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

ZONES UA

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 40 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

2.5- Éléments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU

En application des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et décrits en pièce 4.4 du dossier, devront être valorisés, sauvegardés, et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

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

3.1- *Espaces libres - Plantations :*

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 2 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone U et la zone agricole ou naturelle.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne - vallée de la Garonne », joint en annexe du PLU.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

3.2- *Autres plantations existantes :*

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

4. STATIONNEMENT

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

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

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logements collectifs de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

Cet article concerne les constructions nouvelles, les extensions supérieures à 80 m² de surface de plancher de constructions existantes et les changements de destination des constructions.

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

Constructions à destination d'habitation

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place par logement.

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

Il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 300 m² de surface de plancher arrondi à la valeur supérieure avec un minimum de trois places.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une :

- place de stationnement pour 2 logements,
- place de stationnement pour 3 logements **dans le secteur UAa**.

Bureaux et commerces

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Construction à destination artisanale

ZONES UA

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place par activité.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2.2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Ceux-ci doivent participer de la manière la plus large possible à la lutte contre la saturation du réseau, en mettant en place des dispositifs assurant l'infiltration et / ou le stockage des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur, et notamment le règlement de service annexé au présent PLU. Dans ce cadre, la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation.

2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Dans les opérations de lotissement de 5 lots ou plus, des aires de collectes des déchets ménagers doivent être prévues. Les services compétents doivent obligatoirement être consultés afin de déterminer les emplacements réservés à la collecte des déchets.

ZONE UB, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (EXTENSIONS URBAINES DU CENTRE-BOURG)

La zone UB correspond aux secteurs d'extension urbaine récente organisés autour du centre-bourg. Deux sous-secteurs ont été identifiés :

- **UBa** pour les secteurs en cours de densification avec des règles spécifiques,
- **UBb** pour l'aménagement d'un site d'hébergement spécialisé,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1.1- Sont interdits :

- 1.1.1- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 1.1.2- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.1.3- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.1.4- les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- 1.1.5- le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.1.6- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des cas fixés à l'article 2.1.2,
- 1.1.7- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.1.8- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- 1.1.9- tout aménagement ayant pour effet de détruire ou de détériorer les éléments identifiés sur le plan de zonage et détaillés dans la pièce 4.4, répertoriés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

1.2- Est interdit dans le sous-secteur UBb : les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

1.3- Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique, les occupations des sols sont conditionnées aux interdictions du règlement du PPRi, se référer pour cela au document prescripteur.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

2.1- Dans tous les secteurs sont autorisées : Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.2- Dans la zone UB sont autorisées, excepté pour le sous-secteur UBb :

2.3.1- les constructions et installations à usage de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de bureaux, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

2.3.2- Tout projet de construction de plus de 600 m² de surface de plancher et de plus de 8 logements devra affecter 35% du nombre de logements à du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat (PLS, PLUS, PLAI) et éventuellement du PSLA, sachant que le taux de PSLA ne pourra excéder 5 % du nombre de logements.

La règle de l'arrondi est la suivante :

- Nombre inférieur à 0.5 : arrondi à l'entier inférieur
- Nombre supérieur ou égal à 0.5 : arrondi à l'entier supérieur

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

2.3- Dans le sous-secteur UBb sont autorisées :

2.4.1- les constructions à destination d'hébergement, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain.

2.4.2- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la direction des établissements autorisés, et limitées à 100 m² de surface de plancher par logement.

2.4- Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique, les occupations des sols sont conditionnées aux prescriptions du règlement du PPRi, se référer pour cela au document prescripteur.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

Pour les piscines, un recul minimum de 2 mètres depuis le bord du bassin est demandé par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes.

- **Par rapport à l'emprise de l'autoroute A 64**, les constructions doivent être implantées à une distance des emprises autoroutières au moins égale à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions.

- **Par rapport à la RD 820** : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie de :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions et avec un minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

- **Par rapport à la RD 817**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres constructions, et avec un minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

- **Par rapport à la voie ferrée Toulouse-Bayonne**, les constructions autres que celles liées au trafic ferroviaire doivent être implantées à une distance de l'axe de cette voie au moins égale à :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier,
- 10 m pour les autres constructions.

- **Par rapport à l'avenue des Mûriers (RD 42e)**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante au moins égale à 15 m.

- **Par rapport au cimetière**, les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de sa limite d'emprise.

- **Par rapport à l'avenue Vincent Auriol**, les constructions devront être implantées :

- soit à alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 m.

- **Par rapport aux autres voies ou emprise publiques ou privées**, les constructions devront être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 3 m.

- **Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

à l'alignement de la limite séparative à condition que le bâtiment édifié ne dépasse pas 3,5 m de hauteur et que la longueur cumulée des constructions n'excède pas 11 mètres (ne sont pas comptées dans ces 11 m les parties de constructions accolées à une construction déjà implantée en limite séparative sur une unité foncière voisine),

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

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

- les constructions annexes aux habitations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m,
- les piscines avec un recul minimum de 2 m de la limite séparative.

- **reculs par rapport aux plans d'eau** : En bordure des cours d'eau à ciel ouvert ou plans d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 8 m comptés à partir du haut de la berge. Le long des fossés, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 3 m comptés à partir du haut de la berge.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

1.4- Emprise au sol des constructions

Elle sera au plus égale à 40 % de la superficie de l'unité foncière affectée par le projet

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher, et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

1.5- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- **dans la zone UB** : 7 mètres sous sablière ou sur l'acrotère,
- **dans les sous-secteurs UBa et UBb** : 12 mètres sous sablière ou sur l'acrotère,

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

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, il est préconisé de privilégier :

- des matériaux de qualité, qui contribuent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère globale des ensembles bâtis, matériaux qui s'inscrivent de préférence dans une tradition constructive,
- des teintes locales, issues des matériaux traditionnels et/ou des composantes paysagères tout en cherchant à conserver la richesse polychromique du territoire.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

2.2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...), le blanc également.

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme. S'agissant de l'aspect, ils devront s'inspirer des tons traditionnels tels que définis dans le nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Les toitures existantes à la date d'approbation du présent PLU, réalisées dans un autre matériau, pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Des pentes et matériaux différents ainsi que les toitures terrasses sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,5 m,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas, ...) et extensions à la construction principale.

Le long de l'avenue Vincent Auriol, les toitures terrasses en façade (côté rue) ne sont pas admises.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la double condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie),

2.3- Façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux qui ont vocation à être recouverts est interdit.

Les appareillages techniques (climatiseur, compresseur, ...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

La couleur des enduits doit être compatible avec la palette de couleurs du nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Le bois laissé naturel est autorisé.

2.4- Murs de clôtures

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques n'excéderont pas une hauteur de 1,6 mètres.

Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures avec brises vue canisse Osier, roseau, PVC ou brises vue polyéthylène ou les haies artificielles sont interdites.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Dans le secteur inondable, mentionné au document graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Comme indiqué dans les dispositions générales les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent, ne sont pas concernés par cette règle.

Elles seront constituées, au choix :

- d'un mur plein ou d'un mur-bahut
- d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'un grillage ou dispositif à clairevoie.
- De haies d'essences locales mélangées, grillagée ou non, avec possibilité dans ce cas d'y adjoindre un mur bahut de 0,40 m maximum.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 40 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

2.5- Éléments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU

En application des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et décrits en pièce 4.4 du dossier, devront être valorisés, sauvegardés, et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

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

3.1- Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 2 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la zone U et la zone agricole ou naturelle.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne - vallée de la Garonne », joint en annexe du PLU.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher devront aménager un espace vert collectif d'un seul tenant à raison de 10% du terrain d'assiette du projet. Il devra être arboré et traité de façon paysagère.

Espaces de pleine terre

Au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière affectée par le projet doit être en pleine terre, non imperméabilisée.

3.2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

4. STATIONNEMENT

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

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

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logements collectifs de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

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

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

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun,
- Il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements (valeur arrondie à la valeur inférieure) pour les opérations de 10 logements ou plus.

Bureaux et commerces

Le nombre de places de stationnement exigé est au minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou de commerces, les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Construction à destination artisanale

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

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En ce qui concerne leur longueur, largeur et système de retournement, les voies et accès devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Nombre de logements	Largeur minimale de chaussée et de l'accès	Longueur maximale	Retournement
1	3 mètres	non	non
2	3 mètres	50 mètres	non
2 et 3	4,5 mètres	non	non
4 et + (*)	5,5 mètres	non	oui si impasse

(*) : il sera toléré une largeur minimale de chaussée de 4,5 mètres dans la limite de 20 % de la longueur totale de la voie.

Le nombre de logements prend en compte les logements existants et ceux à créer.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

ZONES UB

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2.2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Ceux-ci doivent participer de la manière la plus large possible à la lutte contre la saturation du réseau, en mettant en place des dispositifs assurant l'infiltration et / ou le stockage des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur, et notamment le règlement de service annexé au présent PLU. Dans ce cadre, la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation.

2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Dans les opérations de lotissement de 5 lots ou plus, des aires de collectes des déchets ménagers doivent être prévues. Les services compétents doivent obligatoirement être consultés afin de déterminer les emplacements réservés à la collecte des déchets.

ZONE UC, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (EXTENSIONS URBAINES SUR LA ZONE DES LACS)

La zone UC correspond aux secteurs urbains récents situés dans la partie nord de la commune, qui a un caractère naturel fort (zone des lacs, anciennes gravières).

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Sont interdits dans toutes les zones :

- 1.1- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 1.2- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.3- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.4- les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- 1.5- le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des cas fixés à l'article 2.1.2,
- 1.7- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- 1.9- tout aménagement ayant pour effet de détruire ou de détériorer les éléments identifiés sur le plan de zonage et détaillés dans la pièce 4.4, répertoriés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Sont autorisées :

2.1- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.2- les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

2.3- L'extension des constructions à usage de commerces et activités de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher, avec un maximum de 150 m², à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

2.4- Tout projet de construction de logements de plus de 800 m² de surface de plancher, et de plus de 10 logements devra affecter 30% du nombre de logements à du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat (PLS, PLUS, PLAI) et éventuellement du PSLA, sachant que le taux de PSLA ne pourra excéder 5 % du nombre de logements.

La règle de l'arrondi est la suivante :

- Nombre inférieur à 0.5 : arrondi à l'entier inférieur
- Nombre supérieur ou égal à 0.5 : arrondi à l'entier supérieur

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

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par dérogation prévue à l'article R151-21 du code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

Pour les piscines, un recul minimum de 2 mètres depuis le bord du bassin est demandé par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes.

- **Par rapport à l'emprise de l'autoroute A 64**, les constructions doivent être implantées à une distance des emprises autoroutières au moins égale à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions.

- **Par rapport aux RD42 et RD68**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 6 m.

- **Par rapport au parc Lamartine (identifié au document graphique)**, les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise du parc Lamartine excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **reculs par rapport aux plans d'eau** : En bordure des cours d'eau à ciel ouvert ou plans d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 8 m comptés à partir du haut de la berge. Le long des fossés, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 3 m comptés à partir du haut de la berge.

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 3 mètres (y compris pour les annexes).

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.

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

- les constructions annexes aux habitations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 9 m² et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 m,
- les piscines avec un recul minimum de 2 m de la limite séparative.

- **reculs par rapport aux plans d'eau** : En bordure des cours d'eau à ciel ouvert ou plans d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 8 m comptés à partir du haut de la berge. Le long des fossés, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 3 m comptés à partir du haut de la berge.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

1.3- Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

1.4- Emprise au sol des constructions

Elle sera au plus égale à 15 % de la superficie de l'unité foncière affectée par le projet

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions inférieures à 50 m² de surface de plancher, et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

1.5- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 mètres sous sablière ou sur l'acrotère.

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

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, il est préconisé de privilégier :

- des matériaux de qualité, qui contribuent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère globale des ensembles bâtis, matériaux qui s'inscrivent de préférence dans une tradition constructive,
- des teintes locales, issues des matériaux traditionnels et/ou des composantes paysagères tout en cherchant à conserver la richesse polychromique du territoire.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

2.2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...), le blanc également.

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme.
- Les toitures existantes à la date d'approbation du présent PLU, réalisées dans un autre matériau, pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Des pentes et matériaux différents ainsi que les toitures terrasses sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,5 m,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas, ...) et extensions à la construction principale.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la double condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie),

2.3- Façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux qui ont vocation à être recouverts est interdit.

Les appareillages techniques (climatiseur, compresseur, ...) ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

La couleur des enduits doit être compatible avec la palette de couleurs du nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Le bois laissé naturel est autorisé.

2.4- Murs de clôtures

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

Les clôtures implantées en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques n'excéderont pas une hauteur de 1,6 mètres.

Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures avec brises vue canisse Osier, roseau, PVC ou brises vue polyéthylène ou les haies artificielles sont interdites.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Dans le secteur inondable, mentionné au document graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Comme indiqué dans les dispositions générales les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent, ne sont pas concernés par cette règle.

Elles seront constituées, au choix :

- d'un mur plein ou d'un mur-bahut
- d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté d'un grillage ou dispositif à clairevoie.
- De haies d'essences locales mélangées, grillagée ou non, avec possibilité dans ce cas d'y adjoindre un mur bahut de 0,40 m maximum.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 40 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

2.5- Eléments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU

En application des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et décrits en pièce 4.4 du dossier, devront être valorisés, sauvegardés, et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

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

3.1- *Espaces libres - Plantations :*

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 2 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la zone U et la zone agricole ou naturelle.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne - vallée de la Garonne », joint en annexe du PLU.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher devront aménager un espace vert collectif d'un seul tenant à raison de 20% du terrain d'assiette du projet. Il devra être arboré et traité de façon paysagère.

Espaces de pleine terre

Au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière affectée par le projet doit être en pleine terre, non imperméabilisée.

3.2- *Autres plantations existantes :*

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

4. STATIONNEMENT

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

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

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logements collectifs de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

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

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

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- il sera exigé une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements (valeur arrondie à la valeur inférieure) pour les opérations de 10 logements ou plus.
- il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun,

Bureaux

Le nombre de places de stationnement exigé est au minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En ce qui concerne leur longueur, largeur et système de retournement, les voies et accès devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Nombre de logements	Largeur minimale de chaussée et de l'accès	Longueur maximale	Retournement
1	3 mètres	non	non
2	3 mètres	50 mètres	non
2 et 3	4,5 mètres	non	non
4 et + (*)	5,5 mètres	non	oui si impasse

(*) : il sera toléré une largeur minimale de chaussée de 4,5 mètres dans la limite de 20 % de la longueur totale de la voie.

Le nombre de logements prend en compte les logements existants et ceux à créer.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

ZONES UC

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2.2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Ceux-ci doivent participer de la manière la plus large possible à la lutte contre la saturation du réseau, en mettant en place des dispositifs assurant l'infiltration et / ou le stockage des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur, et notamment le règlement de service annexé au présent PLU. Dans ce cadre, la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation.

2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Dans les opérations de lotissement de 5 lots ou plus, des aires de collectes des déchets ménagers doivent être prévues. Les services compétents doivent obligatoirement être consultés afin de déterminer les emplacements réservés à la collecte des déchets.

ZONE UE, A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

La zone UE correspond à des secteurs constitués d'équipements, de bâtiments et installations d'intérêt collectif et de services publics. Ils sont volontairement dissociés des secteurs d'habitats au regard de la nature de leur activité ou de leur localisation. En effet, ces sites forment le plus souvent des entités bâties distinctes, en rupture avec le reste du tissu urbain environnant. Il s'agit de quatre secteurs comprenant :

- les bâtiments de la Communauté de Communes intégrant également une crèche et une cuisine centrale,
- une future aire d'accueil des gens du voyage et / ou d'un terrain familial
- le futur groupe scolaire de Bramofan,
- la déchetterie.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Sont interdits :

- 1.1- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 1.2- les constructions et aménagements à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE - A.2,
- 1.3- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service,
- 1.4- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article UE - A.2,
- 1.5- les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- 1.6- le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.7- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des cas fixés à l'article UE - A.2,
- 1.8- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9- les dépôts de véhicules et de matériaux à l'exception de celles autorisées à l'article UE - A.2,

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Sont autorisées :

- 2.1- les équipements d'intérêts collectif et services publics à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone.
- 2.2- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, à condition qu'elles s'intègrent dans la logique de composition du pôle d'équipement.
- 2.3- Les constructions et installations à usage de d'entrepôt et de bureau, à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone, et qu'elles s'intègrent dans la logique de composition du pôle d'équipement.
- 2.4- Les constructions et installations à usage d'industrie, à condition qu'elles soient liées aux activités de la déchetterie (réparation, recyclage).
- 2.5- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.6- les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient liées aux activités de la déchetterie.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou en limite des emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes,

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ne respectant pas la règle à la date de l'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

En bordure du parc Lamartine (identifié au document graphique), les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation doit être édifée soit :

- en limite séparative,
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ne respectant pas la règle à la date de l'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

1.4- Emprise au sol des constructions

Non règlementé

1.5- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 15 m au faîtage ou au point le plus haut. Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les éclairages diffusant à l'extérieur des constructions et installations doivent être conçus de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses, notamment les troubles excessifs à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne.

Les dispositifs lumineux rendus nécessaires par la vocation de la zone doivent donc privilégier des types d'éclairages permettant une réduction de la pollution lumineuse actuelle (éclairage vers le sol, réduction de l'intensité, non recours à la lumière bleue, contrôle de la période d'allumage conformément à la législation, ...).

2.2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

2.3- Clôtures

Les clôtures en bordure des voies et emprises publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

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

3.1- Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain. Les arbres implantés sur les espaces collectifs devront être d'essence locale.

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

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

Sur les parcelles en limite avec les zones UC (habitat), A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 2 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la zone UE et les espaces habités, agricoles ou naturels.

3.2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Stationnement des deux-roues

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont c'est l'intérêt, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

1.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe de constructions devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2.2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Eaux résiduaires industrielles ou assimilées :

Lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte, les eaux usées industrielles ou assimilées sont subordonnées à un prétraitement approprié aux conditions du gestionnaire de l'infrastructure d'assainissement.

L'autorisation d'implantation d'un établissement industriel produisant des effluents pollués dont la composition et le volume ne sont pas compatibles avec le système d'assainissement collectif peut être subordonnée à la réalisation d'une station de traitement affectée à l'épuration spécifique des eaux résiduaires des installations ou faire l'objet d'un stockage avant récupération, traitement et élimination ultérieure sur un autre site.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation admise, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pluvial s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur, et notamment le règlement de service annexé au présent PLU. Dans ce cadre, la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation.

2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ZONE UG, A VOCATION D'ACTIVITES DE SPORTS ET DE LOISIRS DU GOLF

La zone UG correspond aux constructions nécessaires aux activités du Golf Lou Verdaï (bâtiment d'accueil et de restauration, atelier, ...).

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Sont interdits toutes les constructions et installations sauf celles autorisées à l'article A.2 suivant.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Sont autorisés, à condition qu'ils s'intègrent dans le tissu environnant et qu'elles soient liées à la pratique du golf :

- 2.1- Les constructions et installations à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration,
- 2.2- Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, en lien avec la pratique du golf,
- 2.3- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- 2.4- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions et installations, à condition qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activité.
- 2.5- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- par rapport aux voies communales (route de Portet) : à 10 mètres de l'emprise de la voie,

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 0,5 mètres par rapport à la limite séparative. Les annexes ne sont pas règlementées.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes ne respectant pas la règle à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

1.4- Emprise au sol des constructions

Non réglementé

1.5- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres sous sablière.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- pour les ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans l'environnement paysager.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures seront au moins implantées à 10 mètres des berges, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les éclairages diffusant à l'extérieur des constructions et installations liés à l'activité doivent être conçus de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses, notamment les troubles excessifs à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne.

Les dispositifs lumineux rendus nécessaires par l'activité doivent donc privilégier des types d'éclairages permettant une réduction de la pollution lumineuse actuelle (éclairage vers le sol, réduction de l'intensité, non recours à la lumière bleue, contrôle de la période d'allumage conformément à la législation, ...).

2.2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

Pour les constructions à usage de sports et de loisirs, les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

2.3- Façades et murs de soutènement

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

2.4- Clôtures

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec l'environnement paysager du site.

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

3.1- *Espaces libres - Plantations :*

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage. Les essences d'arbres implantés sur les espaces collectifs devront être d'essence locale.

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

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

3.2- *Autres plantations existantes :*

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

1.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe de constructions devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2.2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation admise, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pluvial s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur, et notamment le règlement de service annexé au présent PLU. Dans ce cadre, la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation.

2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Dans les opérations permettant l'accueil du public, le SICTOM devra être consulté et des aires de collectes des déchets ménagers pourront être prévues.

ZONE UX, A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES

UX : secteur correspondant à la zone d'activités majeure de Fraixinet à vocation commerciale, déjà urbanisée et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre sous-secteurs sont délimités afin de prendre en compte différents usages :

- **UXa** : sous-secteur où les activités artisanales et entrepôts prévalent (dont ateliers dans la zone des lacs),
- **UXc** : sous-secteurs à vocation commerciale et de services, localisés en bordure de la RD 817, avec des règles spécifiques,
- **UXi** : sous-secteur où sont autorisées les activités industrielles,
- **UXs** : secteur existant dédié à des activités de stockage et à la valorisation des matériaux et granulats

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Sont interdits toutes les constructions et installations sauf celles autorisées à l'article 2 suivant.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

2.1- Dans toute la zone et ses sous-secteurs sont autorisées :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ou du sous-secteur, et d'assurer une bonne intégration paysagère à l'unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation de la zone ou du sous-secteur, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.2- Sont autorisées dans la zone UX et le sous-secteur UXc :

- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service, entrepôt et de bureau, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation commerciale du secteur, et d'assurer une bonne intégration paysagère à l'unité foncière.

2.3- Sont autorisées dans le sous-secteur UXa :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, entrepôt et de bureau, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation artisanale du secteur, et d'assurer une bonne intégration paysagère à l'unité foncière.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement de l'entreprise ou pour assurer la direction des établissements édifiés dans le secteur, à condition qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

2.4- Sont autorisées dans le sous-secteur UXi :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat et commerce de détail, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation industrielle du secteur, et d'assurer une bonne intégration paysagère à l'unité foncière.

2.5- Sont autorisées dans le sous-secteur UXs :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires au stockage et à la valorisation des matériaux et granulats.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'autoroute A 64, les constructions doivent être implantées à une distance des emprises autoroutières au moins égale à :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 mètres pour les autres constructions.

Par rapport à la RD 817, excepté pour les sous-secteurs UXa, UXc et UXi, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier,
- 25 mètres pour les autres constructions.

Dans les sous-secteurs UXa et UXi, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'emprise de la RD 817 avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

Dans le sous-secteur UXc, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- 40 mètres de l'axe du terre-plein central avec un minimum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée pour une longueur de façade maximale de 30 mètres.
- 70 mètres dans les autres cas.

Par rapport à la RD 820 : les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie de :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier,
- 40 mètres pour les autres constructions et avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

Par rapport à la voie ferrée Toulouse-Bayonne, les constructions autres que celles liées au trafic ferroviaire doivent être implantées à une distance de l'axe de cette voie au moins égale à :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier,
- 10 mètres pour les autres constructions.

Par rapport à l'avenue des Mûriers (RD 42e), les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante au moins égale à 15 mètres.

Par rapport au parc Lamartine (identifié au document graphique), les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise de celui-ci.

Par rapport aux autres voies ou emprise publiques ou privées, les constructions devront être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 3 mètres.

- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Excepté dans les secteurs UXa, UXc et UXi, toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative avec la réalisation impérative dans ce cas de l'édification de mur coupe-feu,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans les secteurs UXa et UXi, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain d'assiette du projet au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à :

- 6 m pour les constructions ou installations en limite des zones UB et UC limitrophes pour le secteur UXa,
- 3 m pour les autres limites.

Dans le secteur UXc, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m par rapport aux limites de la zone UB limitrophe.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Le long des cours d'eau à ciel ouvert et des fossés, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres à partir du haut des berges et des fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

1.4- Emprise au sol des constructions

Dans le sous-secteur UXa, l'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

Dans les sous-secteurs UXc et UXi, l'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut pas dépasser 70 % de la surface de l'unité foncière.

Dans la zone UX et les autres sous-secteurs : non réglementé

1.5- Hauteur des constructions

Dans la zone UX, les sous-secteurs UXa situés au sud de la RD 817 et le sous-secteur UXi situé au sud de l'A 64, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 m au faitage ou au point le plus haut.

Dans les sous-secteurs UXa situés au nord de la RD 817, le sous-secteur UXi situé au nord de l'A 64, et les sous-secteurs UXc, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut pas dépasser 8 mètres au faitage ou au point le plus haut.

Dans le secteur UXs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 18 mètres au faitage ou au point le plus haut.

ZONE UX

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- pour les ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Les éclairages diffusant à l'extérieur des constructions et installations liés à une activité économique doivent être conçus de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses, notamment les troubles excessifs aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne. Les dispositifs lumineux rendus nécessaires par l'activité doivent donc privilégier des types d'éclairages permettant une réduction de la pollution lumineuse actuelle (éclairage vers le sol, réduction de l'intensité, non recours à la lumière bleue, contrôle de la période d'allumage conformément à la législation, ...).

2.2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

Pour les constructions à usage d'activités, les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

2.3- Façades et murs de clôtures

La couleur des façades seront dans des tons non réfléchissant/brillant et pourront être dans les couleurs de l'enseigne. Le bois (bardages, clins, ...) est autorisé. Les enseignes sur façade seront soumises à déclaration préalable de travaux.

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

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

Les clôtures en bordure des voies et emprises publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

ZONE UX

Elles doivent être constituées d'une grille treillis panneaux rigides, sur poteaux métalliques de même teinte, sur un soubassement de 40 cm de hauteur maximum. La hauteur des clôtures sera de 2 m.

En limite des zones UB, UC, A et N les clôtures seront doublées d'une haie vive de 2 m de hauteur.

Les clôtures situées sur les limites séparatives, doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille treillis panneaux rigides de couleur vert foncé, doublé ou non d'une haie vive de 2 m de hauteur maximum. En limite de zone, un soubassement de 0,40 m de hauteur maximum, sera exigé.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions, locaux et installations (transformateur, containers collectifs dédiés aux poubelles, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

3.1- Espaces libres - Plantations :

Espaces libres - Plantations et espaces verts à créer

La surface des espaces verts plantés et végétalisés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Les essences d'arbres implantés sur les espaces collectifs devront être d'essence locale.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage.

Dans les secteurs UXa, UXc et UXi, en bordure de la RD 817 et de l'avenue des Muriers, il devra être créé une bande verte plantée d'au moins 10 m de large à compter de la limite d'emprise. Cette bande ne pourra recevoir ni circulation, ni aire de stationnement ni aire d'exposition et de stockage.

Parcs de stationnement et voiries

Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

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

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

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

Sur les parcelles en limite avec les zones U à vocation d'habitat (UB et UC) zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 2 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écrin végétal.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne - vallée de la Garonne », joint en annexe du PLU.

3.2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

4. STATIONNEMENT

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

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

Stationnement automobile

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

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Bureaux et commerces

Le nombre de places de stationnement exigé est un minimum d'une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans pouvoir être inférieur à une place par activité.

Les besoins en matière de stationnement commercial devront faire l'objet d'un examen particulier en fonction du type de commerce et de fréquentation.

Etablissements hôteliers

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Etablissements industriels et artisanaux

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, le nombre de places de stationnement exigé est d'une place par poste de travail.

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès direct sur la RD 817 et RD 820 est interdit sauf accord du service gestionnaire compétent.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les voies de desserte internes et les accès aux constructions doivent se raccorder aux accès existants.

1.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies nouvelles auront une largeur de 12 m de plate-forme et 7 m de chaussée pour les voies sauf impossibilité technique ou foncière.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe de constructions devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

L'alimentation par forage en eau est possible pour l'activité industrielle, susceptible de satisfaire sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles et doit être faite après accord des services administratifs compétents.

2.2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Eaux résiduaires industrielles ou assimilées :

Lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte, les eaux usées industrielles ou assimilées sont subordonnées à un prétraitement approprié aux conditions du gestionnaire de l'infrastructure d'assainissement.

L'autorisation d'implantation d'un établissement industriel produisant des effluents pollués dont la composition et le volume ne sont pas compatibles avec le système d'assainissement collectif peut être subordonnée à la réalisation d'une station de traitement affectée à l'épuration spécifique des eaux résiduaires des installations ou faire l'objet d'un stockage avant récupération, traitement et élimination ultérieure sur un autre site.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation admise, doit obligatoirement être raccordée au réseau public pluvial s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Ceux-ci doivent participer de la manière la plus large possible, à la lutte contre la saturation du réseau, en mettant en place des dispositifs assurant l'infiltration et / ou le stockage des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur, et notamment le règlement de service annexé au présent PLU. Dans ce cadre, la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation.

2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

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

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

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

Les services compétents doivent obligatoirement être consultés afin de déterminer les emplacements réservés à la collecte des déchets.

ZONE 1AU, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

La zone 1AU de la Côte doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Sont interdits :

- 1.1- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 1.2 - Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.3- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.4- les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- 1.5- le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.7- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.8- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- 1.10- Les aménagements et constructions qui ne sont pas compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU) et qui seraient réalisées en dehors du cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Sont autorisées :

- 2.1- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.2- les constructions et aménagements à usage d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions dédiés aux stationnements des véhicules et notamment les parcs de stationnement aériens, de bureaux, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU), et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.3- L'opération d'aménagement d'ensemble devra affecter 35 % du nombre de logements à du logement locatif aidé, bénéficiant d'un financement par l'Etat (PLS, PLUS, PLAI) et éventuellement du PSLA, sachant que le taux de PSLA ne pourra excéder 5 % du nombre de logements.

La règle de l'arrondi est la suivante :

- Nombre inférieur à 0.5 : arrondi à l'entier inférieur
- Nombre supérieur ou égal à 0.5 : arrondi à l'entier supérieur

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

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **par rapport à l'A64/E80** : 70 mètres minimum de l'axe de la voie,
- **par rapport à la voie ferrée** : 20 mètres minimum de l'axe de la voie,
- **par rapport à la RD 817** : 40 mètres minimum de l'axe de la voie,
- **par rapport aux autres voies départementales** : 5 mètres minimum de l'emprise de la voie,
- **par rapport aux voies communales, chemins ruraux et aux autres voies** :
 - o soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou en limite des emprises publiques,
 - o soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes ou des emprises publiques,

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

Pour les piscines, un recul minimum de 2 mètres depuis le bord du bassin est demandé par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- o soit à l'alignement de la limite séparative,
- o soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux limites internes du projet en relation avec des éléments paysagers ou hydrauliques (recul bâti par rapport au parc, aux fossés et aux noues).

Pour les piscines, un recul minimum de 2 mètres depuis le bord du bassin est demandé par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes.

Le long des cours d'eau à ciel ouvert et des fossés, les constructions seront implantées au moins à 10 mètres à partir du haut des berges et des fossés. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

1.4- Emprise au sol des constructions

A l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble, l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 40 % de la superficie totale de la zone.

1.5- Hauteur des constructions

Les constructions dont la façade est édifiée dans la bande de 150 mètres de l'emprise de la RD 817, pourront avoir une hauteur sous sablière ou sur l'acrotère de 24 mètres (R+7) à la double condition :

- que cela n'affecte que la 1^{ère} ligne de constructions mise en place dans une logique de co-visibilité avec le futur boulevard urbain (actuelle RD 817),
- que soit mis en place un principe de nivellement progressif des hauteurs des constructions, allant de la construction la plus haute (R+7) jusqu'à une hauteur compatible avec le tissu urbain environnant au niveau de l'intersection avec l'ancienne route de Frouzins (R+3).

Les constructions situées en arrière du front bâti sur la RD 817 devront présenter des hauteurs inférieures à celles qui sont directement édifiées en 1^{ère} ligne.

La hauteur des constructions édifiées en façade de l'ancienne route de Frouzins ne peut excéder 12 mètres sous sablière ou sur l'acrotère, c'est-à-dire 4 niveaux (3 étages sur rez-de-chaussée),

La hauteur des constructions édifiées au nord du parc paysager ne peut excéder 9 mètres sous sablière ou sur l'acrotère, c'est-à-dire 3 niveaux (2 étages sur rez-de-chaussée),

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

2.2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain alentour.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

2.3- Façades et murs de clôtures

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m. Elles seront constituées par des grilles ou grillages, ou par un muret surmonté de grilles ou de grillages, doublés de part et d'autre de bandes plantées d'essences locales mélangées de 80 cm minimum. En limite du domaine public, la bande plantée n'est exigée que dans la parcelle privée.

Les clôtures avec brises vue canisse Osier, roseau, PVC ou brises vue polyéthylène ou les haies artificielles sont interdites.

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

3.1- Espaces libres - Plantations :

A l'issue de l'aménagement global de la zone, au moins 30 % de la superficie totale de celle-ci devra être en pleine terre, non imperméabilisée.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer les constructions et installations dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales qui pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets. Les essences d'arbres implantés devront être d'essence locale.

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 2 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la future zone bâtie AU et la zone agricole ou naturelle.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne - vallée de la Garonne », joint en annexe du PLU.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

3.2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est demandé à ce qu'il se matérialise principalement sous forme de silos, intégrés dans le tissu urbain, afin de limiter son impact. Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

4.1 - Construction à usage d'habitat

- 1 place par logement, adjointe d'une place supplémentaire par ratio de 3 logements,
- 1 place par logement, pour un logement aidé par l'Etat.

4.2 - Construction à usage de commerces, et autres activités : 1 place pour 50 m² de surface de plancher, et exigible dès le premier m².

4.3 - Construction à usage de bureaux : 1 place pour 70 m² de surface de plancher, et exigible dès le premier m².

4.4 - Construction à usage d'équipement hôtelier et de restauration

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, cette règle ne s'applique pas.
- 1 place de stationnement par poste de travail.

4.5 - Construction à usage d'hébergement (résidences seniors, universitaires, ...) :

- 1 place de stationnement pour 3 logements / chambres,
- 1 place visiteur supplémentaire par ratio de 3 logements / chambres,
- 1 place de stationnement par poste de travail.

Dans le cas d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de ou des opération(s) sous la forme de parcs de stationnement commun.

En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres, ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions seront admises. Cette règle s'applique également aux aménagements et constructions soumises à autorisation.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

Leur nombre, leur position ou configuration pourra être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre de dégager les abords pour une visibilité minimale. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2.2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés en intégrant des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation). Ceux-ci doivent participer de la manière la plus large possible, à la lutte contre la saturation du réseau, en mettant en place des dispositifs assurant l'infiltration et / ou le stockage des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur, et notamment le règlement de service annexé au présent PLU. Dans ce cadre, la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales reste une dérogation.

2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf pour les travaux sur constructions existantes lorsque le réseau est aérien.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Dans les opérations de lotissement de 5 lots ou plus, des aires de collectes des déchets ménagers doivent être prévues. Les services compétents doivent obligatoirement être consultés afin de déterminer les emplacements réservés à la collecte des déchets.

ZONE D'URBANISATION FUTURE FERMEE, (ZONE 2AU)

La zone 2AU recouvre les terrains situés sur le secteur de Viloï. Elle n'est pas ouverte immédiatement à l'urbanisation, son ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1.1- Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

1.2- Sont interdits les aménagements et constructions qui ne respectent pas les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur concerné.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et qu'ils respectent les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur concerné.

Les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas d'aménagements ou d'extensions, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.3- Hauteur des constructions

Les extensions ou aménagements doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local du groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

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

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et/ou la zone naturelle (N), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 2 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la future zone bâtie AU et la zone agricole ou naturelle.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne - vallée de la Garonne », joint en annexe du PLU.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ZONE AGRICOLE (ZONE A)

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend deux espaces enclavés et résiduels sur la commune :

- *A las Cujalas, entre la voie ferrée et la RD817 ,*
- *et sur le secteur en bordure du chemin de Cantolaouzette.*

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans les conditions particulières sont interdites.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

2.1- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

2.2- Les constructions et installations si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et aux services publics ou d'intérêt collectif (les centrales solaires et les activités de production d'énergie photovoltaïque en sont exclus), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3- L'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaires et avec un maximum de 200 m² total de surface de plancher (existant + extension). Dans tous les cas, la surface maximum de l'extension ne peut dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant.

2.4- La création d'annexes aux constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du bâtiment, c'est-à-dire à une distance maximale de 30 mètres. Elles sont limitées à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

2.5- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

2.6- 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 d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

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

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantés au minimum à :

- **En bordure de l'autoroute A 64**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à 100 mètres.
- **En bordure de la RD 817**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à 75 mètres.
- **En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne**, les constructions autres que celles liées au trafic ferroviaire doivent être implantées à une distance de l'axe au moins égale à :
 - o 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
 - o 25 mètres pour les autres constructions.
- **En bordure des autres voies et emprises publiques**, les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise existante ou projetée au moins égale à 6 m.

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite de l'unité foncière.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite de l'unité foncière.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau rivières, les constructions seront au moins implantées à 10 mètres à partir du haut des berges. Les constructions nécessaires au pompage ne sont pas assujetties à cette règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

1.3- Emprise au sol des constructions

Cas général : Non réglementé.

Dans le cas d'une extension à vocation d'habitat : l'emprise au sol totale de surface de plancher (existant + extension) ne peut être supérieure à 200 m².

Dans le cas de la réalisation d'annexes à l'habitat : l'emprise au sol totale de surface de plancher des annexes ne peut être supérieure à 50 m² (hors piscine, dont la surface de bassin est quant à elle limitée à 40 m² de surface de plancher).

1.4- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 7 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'habitation,
- 4 mètres sous sablière pour les annexes à l'habitation,
- 14 m sous sablière ou à défaut au point le plus haut pour les constructions à destination agricole,

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourront être autorisées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative à condition de s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

2.2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des bâtiments agricoles spécifiques (silos, ...), des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

Constructions à destination d'habitation

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 25 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,50 m sous la sablière ou sur l'acrotère,
- pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas, , ...) et extensions à la construction principale.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la double condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie),

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

Dispositions pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3 - 2/3.

2.3- Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc...., est interdit.

Pour les constructions à destination d'habitation

la couleur des façades doit respecter les tons du nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine ou être identique à l'existant dans le cadre d'extension.

Pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole

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

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

2.4- clôtures :

Pour les constructions à destination d'habitation :

les clôtures seront constituées soit :

- par des grilles ou grillages, doublés ou pas d'une haie d'essences locales mélangées,
- par un mur de soubassement n'excédant pas 0,4 mètre surmonté d'un grillage ou en piquets.

Les clôtures avec brises vue canisse Osier, roseau, PVC ou brises vue polyéthylène ou les haies artificielles sont interdites.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole :

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

Dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

2.5- Annexes :

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de son architecture.

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

Espaces libres - Plantations :

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, ...) afin d'intégrer la construction dans le paysage.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne - vallée de la Garonne », joint en annexe du PLU.

4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- Accès :

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 817 et sur la RD 42. Seuls les aménagements des accès existants pourront être autorisés en accord avec les services gestionnaires des voies.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

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

Leurs caractéristiques (largeur, position ou configuration) pourront être imposée selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre une bonne visibilité.

1.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, ou être alimentée par une source autorisée et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Les effluents agricoles doivent être dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires ou évacués conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales, par infiltration dans le sol en limitant ces rejets aux capacités du milieu récepteur. Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent autant que possible, être réalisés en souterrain.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est préconisée. Ces dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'inscrire dans le milieu environnant.

ZONE NATURELLE (ZONE N)

La zone naturelle N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison :

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

Sur la commune elle recouvre particulièrement les espaces naturels liés à la Garonne, et la plaine des lacs.

Cette zone naturelle comporte plusieurs sous-secteurs :

- **le sous-secteur Nce**, à protéger en raison de son rôle de continuité écologique,
- **le sous-secteur Ng**, qui correspond aux espaces naturels à protéger, situés dans l'emprise du golf,
- **le sous-secteur NI**, secteur de taille et de capacité d'accueil limité destiné à l'accueil de constructions et installations dédiées à la pêche, aux sports et aux loisirs en lien avec les espaces naturels du lac de Lamartine, ainsi qu'aux espaces aménagés à vocation de loisirs sur le ramier.
- **le sous-secteur Np**, secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant à l'espace naturel concerné par la protection de captage d'eau du lac des Echars, à protéger en raison de la préservation des ressources naturelles,
- **le sous-secteur Npv**, secteur de taille et de capacité d'accueil limité correspondant à un espace naturel où sont autorisées des activités de production d'énergie photovoltaïque.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

1.1 - En zone N et ses sous-secteurs Nce, Ng, Ni, Ng, Np et Npv, créés et différenciés en fonction des affectations et des enjeux environnementaux, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans les conditions particulières sont interdites.

1.2 - Dans le sous-secteur Nce, espaces concernés par la protection au titre de l'article L 151-23° du code de l'urbanisme afférent à la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet d'entraver le passage de la faune, mais aussi de détruire ou détériorer les éléments végétaux et aquatiques qui composent ces axes de déplacement, est interdit.

1.3 - Dans le sous-secteur Np, espace concerné par les périmètres de protection immédiat et rapprochée du captage du lac des Echars, sont interdits toutes les activités, dépôts et installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité de l'eau prélevée, et notamment (dans la cadre de la servitude AS1 constituant un périmètre de protection rapprochée) :

- tous travaux neufs de plus de 1 m de profondeur,
- tous dépôts autres que domestiques,
- toute canalisation de matières potentiellement polluantes excepté les antennes de raccordement à l'égout et le lagunage dans des bassins étanches,
- toute construction de nouveaux bâtiments situés :
 - o à moins de 50 mètres du haut du talus délimitant le plan d'eau au sud-ouest et sud-est de l'ouvrage,
 - o à moins de 20 mètres au nord-est et au nord-ouest.

1.4 - Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique à titre indicatif, sont interdites toutes les occupations des sols prescrites par le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de la Garonne. Se référer pour cela au document prescripteur annexé au présent PLU.

1.5 - Sont interdits tous aménagements ayant pour effet de détruire ou de détériorer les éléments identifiés sur le plan de zonage et détaillés dans la pièce 4.4, répertoriés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DES SOLS :

2.1- Sont autorisées dans toute la zone et ses sous-secteurs :

2.1.1- Les constructions et installations si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et aux services publics ou d'intérêt collectif (les centrales solaires et les activités de production d'énergie photovoltaïque en sont exclus), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.2- les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation, et au drainage.

2.1.3- Les affouillements et les exhaussements à condition :

- qu'ils soient liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- qu'ils soient liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- qu'ils soient liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol,
- qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation de voies vertes, cheminements ou de pistes cyclables.

2.2- Sont autorisées dans la zone N :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière,
- L'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaires, et avec un maximum de 200 m² total de surface de plancher (existant + extension). Dans tous les cas, la surface maximum de l'extension ne peut dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant.
- La création d'annexes aux constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du bâtiment, c'est-à-dire à une distance maximale de 30 mètres. Elles sont limitées à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.
- les constructions et installations liées à l'exploitation de l'autoroute dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3- Sont autorisées dans le sous-secteur Nce : les constructions et installations autorisées (nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au pompage et à l'irrigation, ...) à condition qu'elles n'entravent pas le libre passage de la faune.

2.4 - Sont autorisées dans le sous-secteur Ng,

- Les aménagements et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du golf, ou à sa pratique,
- les exhaussements et affouillements des sols (dont remblais) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du golf (buttes, bunkers, ...), ou à sa pratique. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent cependant être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives paysagères.

2.5 - Sont autorisées dans le sous-secteur Nl :

- Les occupations et utilisations du sol destinées au fonctionnement et à la promotion du Lac de Lamartine, de l'environnement et de la pêche.
- Les installations liées aux sports et aux loisirs.

2.6 - Sont autorisées dans le sous-secteur Np :

- les constructions et installations, les extensions et les annexes, ainsi que tous les aménagements nécessaires à l'usine de production d'eau potable,
- les constructions et installations, les extensions et les annexes à usage d'équipements d'intérêts collectif et services publics, et de bureau, à condition qu'elles aient un lien direct ou indirect avec la production d'eau potable, ou la protection du captage (centre administratif du SIVOM Saurdrone Ariège Garonne, surveillance, fonctionnement, entretien, ...).
- L'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaires et avec un maximum de 200 m² total de surface de plancher (existant + extension).
- La création d'annexes aux constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du bâtiment, et à une distance inférieure aux distances établies pour la protection du captage du lac des Echars. Elles sont limitées à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

2.7 - Sont autorisées dans le sous-secteur Npv : les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires aux activités de production d'énergie photovoltaïque dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Toute nouvelle construction devra être implantée à 10 m minimum des plans d'eau et du canal d'irrigation.

2.8 - Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique à titre indicatif, toutes les occupations des sols admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la Garonne. Se référer pour cela au document prescripteur annexé au présent PLU.

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

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le sous-secteur Npv, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- Par rapport à l'autoroute A 64 : 50 mètres de l'axe du terre-plein central,
- Par rapport du chemin de la Saudrune : 10 mètres de l'axe de la voie avec un minimum de 5 mètres de l'emprise,

Pour la zone N, et les autres sous-secteurs, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- Par rapport à l'autoroute A 64 : 100 mètres de l'axe du terre-plein central,
- Par rapport à la RD 817 : 75 mètres de l'axe du terre-plein central,
- Par rapport aux RD 42 et RD 68 : 10 mètres de l'emprise de la voie,
- Par rapport à la voie ferrée Toulouse - Bayonne, pour les constructions autres que celles liées au trafic ferroviaire :
 - o 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
 - o 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions,
- Pour les autres routes : 6 mètres de l'emprise de la voie

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite de l'unité foncière.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite de l'unité foncière.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront au moins implantées :

- à 50 mètres du haut des berges de la Garonne sauf en cas de limite urbaine effective,
- à 10 mètres à partir du haut des berges des autres cours d'eau.

Les constructions nécessaires au pompage ne sont pas assujetties à cette règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

1.3- Emprise au sol des constructions

Pour le sous-secteur Npv : non réglementé.

Pour la zone N et ses autres sous-secteurs : elle sera au plus égale à 20 % de l'unité foncière.

Dans le cas d'une extension à vocation d'habitat : l'emprise au sol totale de surface de plancher (existant + extension) ne peut être supérieure à 200 m².

Dans le cas de la réalisation d'annexes à l'habitat : l'emprise au sol totale de surface de plancher des annexes ne peut être supérieure à 50 m² (hors piscine, dont la surface de bassin est quant à elle limitée à 40 m de surface de plancher).

1.4- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 mètres, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres.

Pour le sous-secteur Npv : La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées pour :

- l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative à condition de s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

2.2- Formes, gabarits de toitures et matériaux de couverture :

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, les toitures devront être à versants, couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente conforme aux caractéristiques du tissu urbain du village. Les teintes sombres sont interdites (noir, gris, ...).

La pente doit être comprise entre 25 et 35 %,

Les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions, locaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions annexes (garages, abris, locaux techniques...) inférieures ou égales à 20 m² et d'une hauteur totale limitée à 2,50 m sous la sablière ou sur l'acrotère, pour les volumes secondaires de la construction principale (garage, appentis, vérandas, ...) et extensions à la construction principale.

Les toitures pourront recevoir des éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc... sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à la double condition :

- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site.
- qu'elles soient conçues pour favoriser une meilleure efficacité énergétique (photovoltaïque, végétalisation, récupération d'eau, ou tout autre dispositif permettant des économies d'énergie).

Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

2.3- Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc...., est interdit.

La couleur des façades doit respecter les tons du nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine ou être identique à l'existant dans le cadre d'extension.

2.4- Clôtures

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant.

les clôtures seront constituées soit :

- par des grilles ou grillages, doublés ou pas d'une haie d'essences locales mélangées,
- par un mur de soubassement n'excédant pas 0,4 mètre surmonté d'un grillage ou en piquets.

Les clôtures avec brises vue canisse Osier, roseau, PVC ou brises vue polyéthylène ou les haies artificielles sont interdites.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Dans le sous-secteur Nce, espaces concernés par la préservation de la trame bleue et des continuités écologiques au titre de l'article L 151-23 du C.U, les clôtures devront être perméables afin de permettre la libre circulation de la faune. Les arbres, plantations et ripisylves qui les constituent seront maintenus.

Dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

Dans le sous-secteur Npv la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles sont constituées d'un grillage sans soubassement qui devra assurer la transparence hydraulique et écologique.

2.5- Annexes :

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de son architecture.

2.6- Éléments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU

En application des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et détaillés dans la pièce 4.4 devront être valorisés, sauvegardés, et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

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

3.1- Espaces libres - Plantations :

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Éléments de paysage identifié

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et détaillés dans la pièce 4.4 devront être préservés et valorisés. La suppression ponctuelle d'arbres dans les boisements identifiés est néanmoins autorisée pour les aménagements effectués dans le cadre de l'intérêt général (mise en place de pistes cyclables, de cheminements, entretien paysager, ...).

Espaces libres et plantations

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, ...) afin d'intégrer la construction dans le paysage naturel.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et arbustes champêtres des paysages de Haute-Garonne - vallée de la Garonne », joint en annexe du PLU.

3.2- Aménagement du terrain d'assiette dans les secteurs affectés par le risque inondation reportés sur le document graphique

L'aménagement du terrain d'assiette ne devra pas avoir pour effet une aggravation de la vulnérabilité (décaissement du terrain). Aucun remblai, mise en dépôt ou terrassement amenant à la surélévation du terrain d'assiette en zone inondable ne devra être réalisé.

4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1.1- Accès :

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur l'A64 et la RD820.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'emprise utilisée pour l'accès sur les voies publiques est strictement limitée aux besoins effectifs de l'opération après accord du gestionnaire des voies.

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

Leurs caractéristiques (largeur, position ou configuration) pourront être imposées selon la nature et l'importance du trafic afin d'assurer la sécurité des usagers et permettre une bonne visibilité.

1.2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent également permettre l'approche du matériel des services de secours et d'incendie ou de protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, ou être alimentée par une source autorisée et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux. Seules les eaux épurées sont autorisées.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales, par infiltration dans le sol en limitant ces rejets aux capacités du milieu récepteur.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

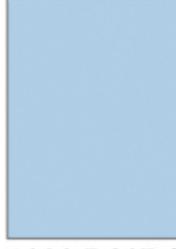
2.3- Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) doivent autant que possible, être réalisés en souterrain.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est préconisée. Ces dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'inscrire dans le milieu environnant.

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

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

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture



tuile cuivre



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge vieillie

Maçonnerie



brique moulée paille



brique moulée rose



brique moulée orangée



brique moulée rouge



grès de Furne

Enduits à la chaux

finition broyée



sable roux 1

finition lissée



sable roux 2



sable jaune



sables rose et jaune



sables gris et jaune



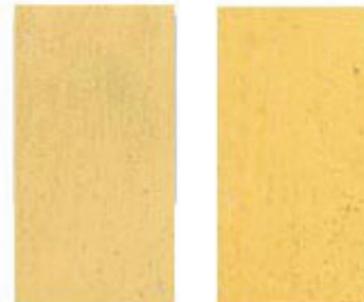
Badigeons à la chaux



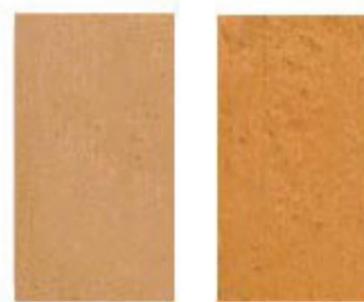
ocre clair



ocre roux



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi



*T beige clair
1005-Y20R*



*T grège
3010-Y20R*



*T beige
2010-Y20R*



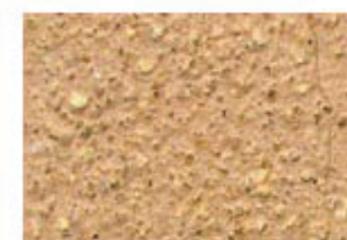
*T terre
2020-Y25R*



*T jaune
1030-Y15R*



*T paille
2030-Y10R*



*T ocre orangé
3030-Y30R*



*T ocre rose
2520-Y40R*



*T rouge brique
2040-Y60R*



*T rouge foncé
4030-Y50R*

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