



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

FROUZINS

## 4 – REGLEMENT

### 4.1 – PIECES ECRITES

#### MODIFICATION N°4

Enquête Publique		Approuvée





# P.L.U.

Plan Local  
d'Urbanisme

Approuvé le :

20/02/2014

14/10/2014 1<sup>ème</sup> modification

29/09/2016 2<sup>ème</sup> modification

28/06/2017 3<sup>ème</sup> modification

## **FROUZINS**

**Modification n°4 approuvée par D.C.M.  
du xx xxx 2019**

### **4 - RÈGLEMENTS :**

#### **4.1. Règlement écrit**



## **TABLE DES MATIÈRES**

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES.....</b>	<b>11</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>	<b>13</b>
Dispositions applicables à la ZONE UA.....	15
Dispositions applicables à la ZONE UB.....	31
Dispositions applicables à la ZONE UC.....	47
Dispositions applicables à la ZONE UE.....	63
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....</b>	<b>77</b>
Dispositions applicables à la ZONE AUb.....	95
Dispositions applicables à la ZONE AUc.....	109
Dispositions applicables à la ZONE AU0.....	125
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....</b>	<b>139</b>
Dispositions applicables à la ZONE A.....	141
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) .....</b>	<b>153</b>
Dispositions applicables à la ZONE N.....	155
<b>ANNEXES .....</b>	<b>167</b>
Les définitions communes au règlement .....	169



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**





# **TITRE I :**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Frouzins.

### **ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS**

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
  - ♦ Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.424-1 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L.421.4 ;
  - ♦ Des articles énumérés à l'article R.111.1 qui restent applicables ;
  - ♦ De l'article L.102-13 du code de l'urbanisme, ainsi que de l'article L.151-41-a concernant les servitudes de projet.
2. Indépendamment des règles du P.L.U. qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :
  - ♦ De code civil ;
  - ♦ De code de l'environnement ;
  - ♦ D'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement ;
  - ♦ De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
  - ♦ De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
  - ♦ De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986) ;
  - ♦ De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
  - ♦ D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
  - ♦ De sécurité contre l'incendie ;
  - ♦ De protection de la réception radiotélévisée ;

- ♦ D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- ♦ De publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, notamment celles du Règlement national de publicité ;
- ♦ De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

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

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES\***

1. Le territoire de la commune de Frouzins est divisé :

- ♦ En zones urbaines dites « zone U », qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- ♦ En zones à urbaniser dites « zone AU », qui correspondent aux territoires ouverts ou destinés à être ouverts à terme à l'urbanisation ;
- ♦ En zones agricoles dites « zones A », qui correspondent aux territoires équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- ♦ En zones naturelles dites « zones N », qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison :
  - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou pour les loisirs ;
  - soit de leur caractère d'espaces naturels soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

2. Outre les différentes zones, le règlement graphique comporte notamment :

- ♦ Des Espaces Boisés Classés\* (E.B.C.) prévus à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- ♦ Des Emplacements Réservés\* (E.R.) prévus à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;

3. Le règlement écrit est constitué :

- ♦ De la présente partie dite « dispositions générales » qui précise le champ d'application territorial du règlement, la division du territoire en zones, les règles applicables aux adaptations mineures ;
- ♦ D'une partie dite « dispositions spécifiques » qui définit les règles applicables à chacune des zones ;
- ♦ D'une partie « annexes » précisant certaines dispositions réglementaires et comportant, notamment, un lexique de définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*).

**ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.



# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS SPECIFIQUES**



**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES (U)**

**Zone UA**

**Zone UB**

**Zone UC**

**Zone UE**





## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA**

### **ZONE UA**

#### **Caractère de la zone UA**

*La zone UA correspond, pour l'essentiel, à la partie centrale de la commune (centre ancien) et aux espaces de centralité secondaire. Caractérisée par une densité de logements plus importante que sur les autres zones elle fait la part belle à l'habitat collectif même si des zones bâties traditionnelles subsistent.*

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ *De créer un espace de centralité identifiable qui permet d'harmoniser et de donner une cohérence réglementaire à ce tissu urbain ;*
- ✓ *De préserver, de mettre en valeur et de permettre l'évolution du centre ancien ;*
- ✓ *D'affirmer les zones de polarité secondaire.*

La zone UA compte deux secteurs destinés à mieux prendre en compte la réalité du terrain tout en précisant le projet urbain porté par le P.L.U. :

- *Le secteur UAa correspondant au centre ancien ;*
- *Le secteur UAb qui correspond aux ensembles urbains de l'espace Mailheaux-Cendère **ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif situés à proximité** ;*
- *Le secteur UAc qui correspond au secteur centre-ville avenue du Chêne vert.*

**Extrait du Rapport de présentation.**

**Rappel :** Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*).

#### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole, forestier et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les terrains de camping et caravaning et le regroupement des caravanes isolées, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les installations classées soumises à autorisation.

## **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
  - ♦ La gestion économe du territoire ;
  - ♦ La construction de bâtiments économes en énergie ;
  - ♦ La gestion de l'environnement sonore ;
  - ♦ L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
  - ♦ La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les travaux entrepris sur le bâti existant ou les constructions envisagées inclus dans le périmètre de l'OAP patrimoniale devront respecter ses prescriptions.
3. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les riverains ;
4. Les constructions à usage commercial, y compris les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
5. Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
6. Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines règles applicables à la zone concernée :
  - ♦ Les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles, sont admis ;
  - ♦ La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à l'identique ou sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles.
7. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, site d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
8. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
  - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
  - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.

9. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme tout 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 ;
10. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;
11. Comme sur l'ensemble du territoire communal, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
12. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés et mentionnés en Annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières ;
13. Dispositions en faveur de la mixité sociale, au titre de l'article L.151.15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction à partir de 5 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher\* projetée à du logement locatif social.
14. A l'intérieur du périmètre de constructibilité limitée instauré en application de l'article L.151-41-5 du code de l'urbanisme et reporté au document graphique, seules sont autorisées les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> pour l'habitat et 100 m<sup>2</sup> pour les autres destinations, ou encore les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes sans création de surface de plancher supplémentaire.  
  
Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à la date d'approbation de la procédure d'évolution du PLU qui les a instaurées.
15. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.

### **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Prescriptions générales :**

- 1.1. Les caractéristiques des accès\* et voiries\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite ;
- 1.2. Tout projet devra prendre en compte l'ensemble de tous les usages liés à la voirie et aux déplacements et ce, conformément à la loi Handicap du 11 février 2005 ;
- 1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

- 1.4. Il peut également 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 des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

## **2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :**

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ;
- 2.2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
  - ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2.3. Les accès nouveaux sur routes départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voie.

## **3. Bande ou voie d'accès**

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande ou voie d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande ou voie d'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 3,5 mètres.

Si la bande ou voie d'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 4 ci-dessous.

## **4. Voiries nouvelles publiques\* ou privées\* :**

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

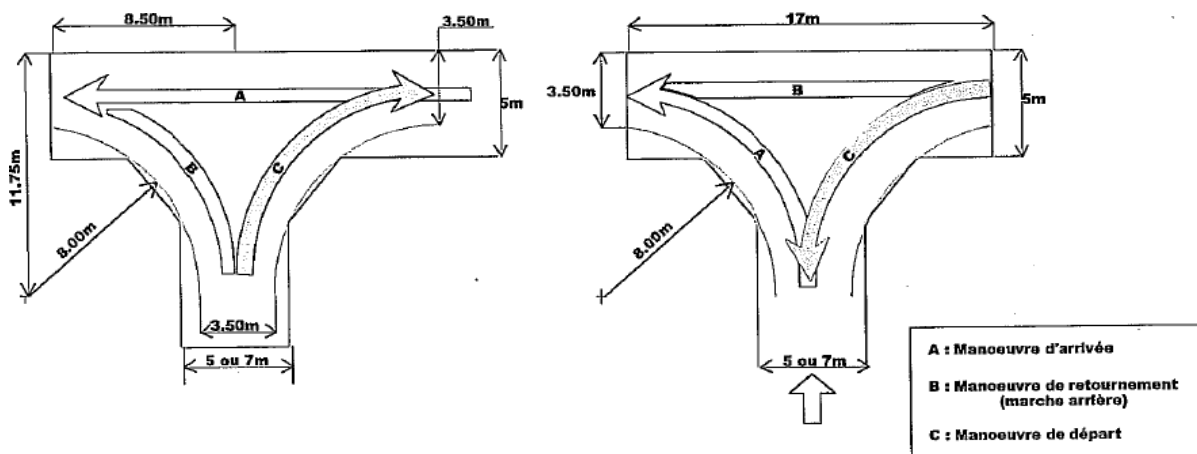
- 4.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir;
- 4.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

## **5. Voies en impasse\***

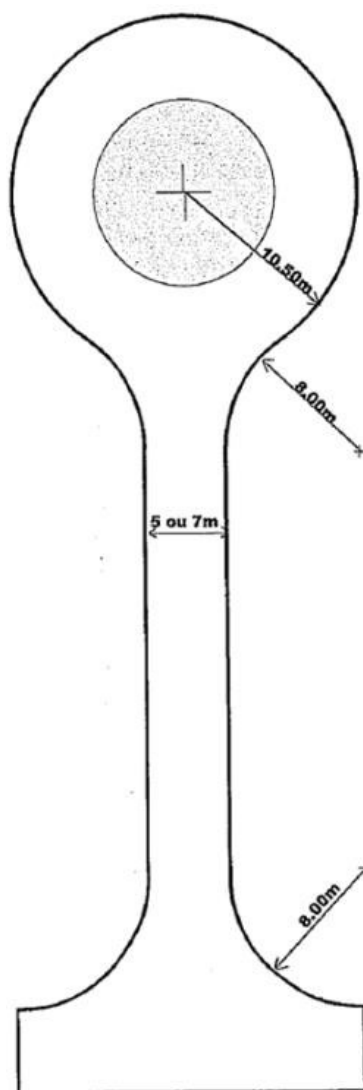
La partie terminale des voies en impasse\* doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicule de collecte des ordures ménagères, puisse faire aisément demi-tour.

Les indications données ci-après constituent un seuil minimum à respecter, d'autres propositions peuvent être formulées dans la mesure où les distances minimales sont

respectées.



Au-delà de 60 mètres, dispositif de retournement compris, la voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour sans manœuvre.



## 6. Pistes cyclables et cheminements piétons :

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

## **ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS**

### 1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### 2. Réseau d'alimentation en eau potable :

2.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ;

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### 3. Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 3.1. Eaux usées :

- ♦ Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement ;
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur ;
- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 3.2. Eaux pluviales :

- ♦ Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la rétention des eaux pluviales à la parcelle ;
- ♦ Pour les espaces communs, le constructeur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire ;
- ♦ L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude. Ceux-ci devront présenter une recherche qualitative et paysagère de l'aménagement à réaliser.

### 4. Réseaux divers :

#### 4.1. Réseaux électriques :

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent

être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble\* et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles ;

- ♦ Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

#### 4.2. Collecte des déchets urbains :

- ♦ Stockage : Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions\* à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.
- ♦ Collecte : Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs aux prospectus et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables, etc.

#### 1. Dispositions générales :

Les règles qui suivent s'appliquent aussi bien aux voies publiques que privées.

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.**

#### 1.1. Dans la zone UA (hors secteurs\* UAa et UAb) :

Les constructions doivent être implantées :

- ♦ Soit à l'alignement\* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou projetées ;
- ♦ Soit, si une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement sur l'une au moins des unités foncières limitrophes, les constructions projetées peuvent être implantées avec une marge de recul égale à celle de la construction voisine.

#### 1.2. Dans le secteur\* UAa :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou projetées.

#### 1.3. Dans le secteur\* UAb :

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou la limite d'emprise des voies privées existantes ou

projetées.

1.4. Dans le secteur UAc :

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 0 à 3 m maximum de la limite d'emprise des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou projetées. Des décrochements ou retraits dans la façade, comptés à partir de l'implantation fixée ci-dessus (recul de 0 à 3 m) peuvent être admis sans excéder 6,5 m, notamment pour permettre la préservation des plantations remarquables et l'amélioration du paysage urbain.

1.5. Dans le périmètre de l'OAP patrimoniale : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées existantes ou projetées. Lorsqu'une clôture et un portail ancien sont présents à l'alignement, la construction sera implantée en retrait.

2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite du domaine public ;
- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. En bordure du Canal de Saint-Martory et des sections non busées des branches secondaires du Canal de Saint-Martory, toute construction doit être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres. ;
- 2.6. Des implantations différentes :
  - Peuvent être exigées pour :
    - Tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
    - Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, etc.) ;
    - Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartier, etc.).
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 7 et 8 ;

3. Conditions d'application :

- 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter à l'alignement ;
- 3.2. Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, et les balcons\* dans la limite de 0,80 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul ;
- 3.3. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles du présent article s'applique à chacun des lots issus de



la division. Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur UAc, les règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1. Dispositions générales :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

#### 1.1. Dans la zone UA (hors secteurs\* UAa et UAb) :

- ♦ Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives la distance de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront toutefois être admises pour les bâtiments annexes\* qui pourront être implantés soit en limite séparative soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

- ♦ Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée comme dit au paragraphe précédent, les constructions doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative ;
  - Soit de façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### 1.2. Dans le secteur\* UAa :

- ♦ Les constructions implantées en façade sur voie doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre ;  
Des implantations autres que celles définies au paragraphe précédent sont possibles, lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle, à l'exception des rues Guillaume Berdeil et de la République ;
- ♦ Les autres constructions venant à l'arrière d'un bâtiment existant doivent être implantées :
  - Soit en limite séparative ;
  - Soit de façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### 1.3. Dans le secteur\* UAb :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sous réserve des exceptions des paragraphes suivants.

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que les bâtiments ne dépassent pas une hauteur de 2,80 mètres mesurée sous sablière\* et 4,50 mètres au faîtage. Seuls sont alors admis en limite séparative les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière\*.
- En cas d'une construction existante sur le fond voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur

ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

1.4. Dans le secteur UAc :

- ♦ Les constructions doivent être implantées
  - Soit en limite séparative ;
  - Soit de façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.5. Dans le périmètre de l'OAP patrimoniale : les constructions implantées en façade sur voie doivent être édifiées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre,
- Soit sur une des limites latérales et éloignée en tout point de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite séparative ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite séparative ;
- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. Des implantations différentes de celles définies :
  - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 6 et 8 ;

3. Conditions d'application :

- 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter en limite séparative ;
- 3.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles du présent article s'applique à chacun des lots issus de la division. Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur UAc, les règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

**ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL \***

Néant.

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

1. Mesure de la hauteur des constructions\* :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière\* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère\* ou à défaut au dernier plafond ;
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction s'apprécie à partir du point le plus bas de l'emprise au sol\* ;

2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres (soit 3 niveaux maximum – R+2) excepté dans les secteurs\* UAb et UAc où la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres (soit 4 niveaux maximum – R+3) **et dans le secteur de l'OAP patrimoniale où celle-ci ne pourra excéder 9 mètres**).

3. Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Conditions générales :

**Tout projet situé dans le secteur de l'OAP patrimoniale devra respecter les prescriptions de celle-ci.**

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).

2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les restaurations, modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).

3. Façades couleurs et matériaux :

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles

avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

#### 4. Les toitures :

4.1. Pente : la pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Les matériaux de couverture seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal).

##### Une pente et des matériaux différents pourront être autorisés :

- Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction.

#### 4.2. Toitures terrasse, excepté en UAa où elles ne sont pas autorisées :

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles concernent moins de 50 % des surfaces couvertes ;
  - Au-delà de 50 % des surfaces couvertes :
    - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
    - o Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées.
- 4.3. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin\*, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.

#### 5. Les clôtures\* :

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

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 mètres excepté le long des départementales où la hauteur maximale pourra être portée à 2 mètres.

Les clôtures\* devront être traitées sur les deux faces.

#### 6. Aires de stationnement :

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de

rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

9. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : aires de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

## **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ♦ A toute construction nouvelle ;
- ♦ A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus du stationnement requis ;
- ♦ A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;

2.1. Prescriptions générales :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de place de stationnement exigé sera arrondi à l'unité supérieure.

## 2.2. Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Habitat	<p>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher* avec un minimum de deux places par logements.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction supérieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher* il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher (stationnement visiteur) sur les parties communes.</p>	
Bureaux	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher*

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Commerce	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ou à défaut 1 place par poste de travail	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ou à défaut 3 places par poste de travail
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou 1 place par chambre	3 places de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou 3 places par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	<u>Etablissements scolaires</u> : 1 place de stationnement par classe ;	<u>Etablissements scolaires</u> : 5 places de stationnement par classe ;
	<u>Autres équipements publics ou d'intérêt collectif</u> : les stationnements devront répondre au besoin de l'opération.	

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

- 2.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :
- o Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
  - o Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

### 3. Stationnement des deux-roues non motorisées :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes :

- 3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* il est exigé que 4 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;  
Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage d'habitat de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant.
- 3.2. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* il est exigé que 6 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;
- 3.3. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m<sup>2</sup> sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;
- 3.4. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;
- 3.5. Pour les services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### 1. Plantations :

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable\* repérés au règlement graphique doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...). Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives ;

- 1.4. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

## **2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)\* :**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* sont soumis à autorisation.

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

## **3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :**

- 3.1. En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;
- 3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin\*, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

## **4. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble\* :**

Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m<sup>2</sup> et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'indentification du nombre de logements supérieurs à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*), il doit être créé un espace vert collectif qui sera planté et aménagé en espace public. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5 % de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m<sup>2</sup>.

Si ces espaces vert collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m<sup>2</sup> par unité. Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent : les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...), les aires de jeu plantées, les aires stabilisées plantées, les dalles végétalisées à raison d'un ratio de pondération de 40 %.

## **ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

## **ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## **ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Néant.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA**

### **ZONE UB**

#### **Caractère de la zone UB**

*La zone UB couvre la majorité de l'espace bâti de la commune. Zone à vocation principale d'habitat la zone UB est pensée comme un espace de transition entre les espaces de centralité souvent denses et le tissu pavillonnaire au-delà du Canal Saint-Martory. Elle s'appuie sur des quartiers de lotissements bâtis et intégrés au tissu urbain*

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- ✓ *De permettre une transition du tissu urbain entre la centralité affirmée de la zone UA et les quartiers résidentiels de la zone UC ;*
- ✓ *De permettre l'accueil de nouvelles populations grâce au renouvellement urbain sur des espaces encore peu denses.*

**Extrait du Rapport de présentation.**

**Rappel :** Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*).

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage agricole, forestier et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les constructions nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt ;
3. Les terrains de camping et caravaning et le regroupement des caravanes isolées, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
4. L'ouverture de carrières et de gravières ;
5. Les installations classées soumises à autorisation ;
6. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher\* est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :

- ♦ La gestion économe du territoire ;
  - ♦ La construction de bâtiments économes en énergie ;
  - ♦ La gestion de l'environnement sonore ;
  - ♦ L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
  - ♦ La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les riverains ;
  3. Les constructions à usage commercial et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
  4. L'extension des constructions existantes à usage industriel ou d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
  5. Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines règles applicables à la zone concernée :
    - ♦ Les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles, sont admis ;
    - ♦ La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à l'identique ou sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles.
  6. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, site d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
  7. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
    - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
    - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
  8. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme tout 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 ;

9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;
10. Comme sur l'ensemble du territoire communal, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
11. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés et mentionnés en Annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières ;
12. Dispositions en faveur de la mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction à partir de 5 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher\* projetée à du logement locatif social.
13. A l'intérieur du périmètre de constructibilité limitée instauré en application de l'article L.151-41-a du code de l'urbanisme et reporté au document graphique, seules sont autorisées les installations nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> pour l'habitat et 100 m<sup>2</sup> pour les autres destinations, ou encore les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes sans création de surface de plancher supplémentaire.

Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à la date d'approbation de la procédure d'évolution du PLU qui les a instaurées.

### **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Prescriptions générales :**

- 1.1. Les caractéristiques des accès\* et voiries\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite ;
- 1.2. Tout projet devra prendre en compte l'ensemble de tous les usages liés à la voirie et aux déplacements et ce, conformément à la loi Handicap du 11 février 2005 ;
- 1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 1.4. Il peut également 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 des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

## 2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ;
- 2.2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
  - ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
  - ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2.3. Les accès nouveaux sur routes départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voie.

## 3. Bande ou voie d'accès

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande ou voie d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande ou voie d'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 3,5 mètres.

Si la bande ou voie d'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 4 ci-dessous.

## 4. Voiries nouvelles publiques\* ou privées\* :

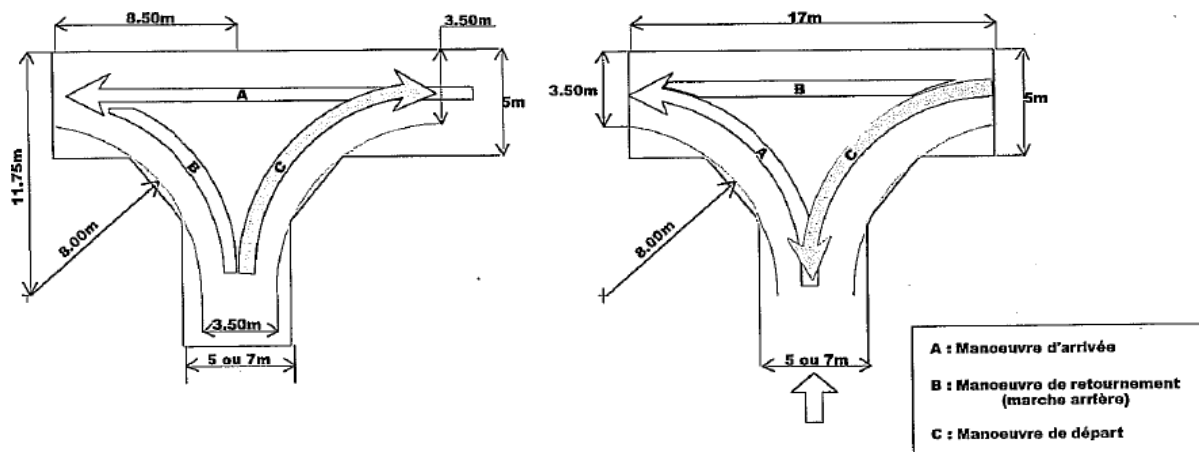
Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 4.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir;
- 4.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

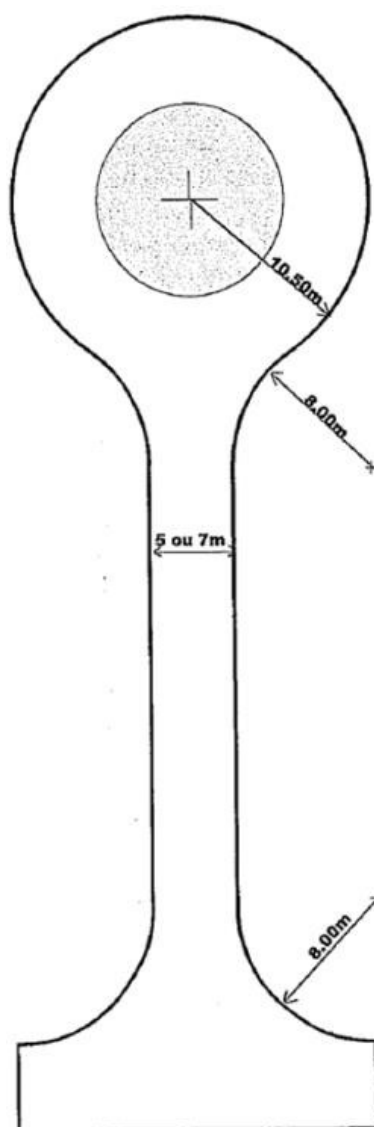
## 5. Voies en impasse\*

La partie terminale des voies en impasse\* doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicule de collecte des ordures ménagères, puisse faire aisément demi-tour.

Les indications données ci-après constituent un seuil minimum à respecter, d'autres propositions peuvent être formulées dans la mesure où les distances minimales sont respectées.



Au-delà de 60 mètres, dispositif de retournement compris, la voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour sans manœuvre.



## 6. Pistes cyclables et cheminements piétons :

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

## **ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS**

### **1. Prescriptions générales :**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **2. Réseau d'alimentation en eau potable :**

- 2.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ;
- 2.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3. Réseau d'assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **3.1. Eaux usées :**

- ♦ Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement ;
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur ;
- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **3.2. Eaux pluviales :**

- ♦ Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la rétention des eaux pluviales à la parcelle ;
- ♦ Pour les espaces communs, le constructeur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire ;
- ♦ L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude. Ceux-ci devront présenter une recherche qualitative et paysagère de l'aménagement à réaliser.

### **4. Réseaux divers :**

#### **4.1. Réseaux électriques :**

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble\* et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles ;
- ♦ Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires,

regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

#### 4.2. Collecte des déchets urbains :

- ♦ Stockage : Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions\* à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.
- ♦ Collecte : Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.  
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

### **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables, etc.

#### 1. Dispositions générales :

- 1.1. En bordure de la RD15, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à :
  - ♦ 6 mètres à l'Ouest de la voie.  
Cette valeur est ramenée à 3 mètres pour les extensions des constructions existantes, si l'alignement est autre que la chaussée (aire technique, parking,...) ;
  - ♦ 3 mètres à l'Est de la voie.
- 1.2. En bordure de la RD42 et de la RD68, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 6 mètres.  
Cette règle ne s'applique pas à l'extension ou à la construction d'annexes\* à l'habitat qui peuvent être implantées à l'alignement, à condition que leur hauteur totale sur cet alignement ne dépasse pas 2,40 mètres.
- 1.3. En bordure des autres voies existantes ou futures, aussi bien publiques que privées, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes\* qui peuvent être implantés à l'alignement, à condition que leur hauteur totale sur cet alignement ne dépasse pas 2,40 mètres.
- 1.4. Pour les constructions d'annexes\*, en limite des emprises publiques autres que voirie ; piétonnier ou espace vert ; cette valeur est portée à 2,80 mètres sur sablière\* et 4,50 mètres au faîtage. Seuls sont alors admis les

murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière\*.

## 2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite du domaine public ;
- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. En bordure du Canal de Saint-Martory et des sections non busées des branches secondaires du Canal de Saint-Martory, toute construction doit être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres. ;
- 2.6. Des implantations différentes :
  - Peuvent être exigées pour :
    - Tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
    - Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, etc.) ;
    - Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartier, etc.).
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 7 et 8 ;

## 3. Conditions d'application :

- 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter à l'alignement ;
- 3.2. Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, et les balcons\* dans la limite de 0,80 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul ;
- 3.3. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles du présent article s'applique à chacun des lots issus de la division.

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1. Dispositions générales :

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sous réserve des exceptions des paragraphes suivants.

- ♦ Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition de



ne pas dépasser une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur sablière\* ou sur acrotère\* pour les toitures terrasses non-accessibles et 4,50 mètres au faîtage. Seuls sont alors admis en limite séparative les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière\* ou sur acrotère.

- ♦ En cas d'une construction existante sur le fond voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

## 2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite séparative ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite séparative ;
- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. Des implantations différentes de celles définies :
  - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 6 et 8 ;

## 3. Conditions d'application :

- 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter en limite séparative ;
- 3.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles du présent article s'applique à chacun des lots issus de la division.

### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La distance séparant deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes\*, des piscines et de l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation d'u P.L.U.

### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL \***

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

1. Mesure de la hauteur des constructions\* :
  - 1.1. Cas des toitures traditionnelles : la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière\* ;
  - 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère\* ou à défaut au dernier plafond ;
  - 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction s'apprécie à partir du point le plus bas de l'emprise au sol\* ;
2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres (soit 2 niveaux maximum – R+1)
3. Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

1. Conditions générales :  
 Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :
  - ♦ Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
  - ♦ Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...) ;
  - ♦ La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, etc.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).

2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les restaurations, modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).

3. Façades couleurs et matériaux :

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur

de la construction concernée et des constructions environnantes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

#### 4. Les toitures :

##### 4.1. Toitures en Pente :

La pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Les matériaux de couverture seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal).

Une pente et des matériaux différents pourront être autorisés :

- Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction.

##### 4.2. Toitures terrasse :

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles concernent moins de 50 % des surfaces couvertes ;
- Au-delà de 50 % des surfaces couvertes :
  - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
  - o Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;

4.3. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin\*, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.

#### 5. Les clôtures\* :

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

5.2. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 mètres excepté le long des départementales où la hauteur maximale pourra être portée à 2 mètres.

5.3. Dans une bande de 4 mètres à compter du sommet de la berge du Canal de Saint-Martory, exception faite de travaux effectués dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants, les clôtures doivent être constituées soit :

- Par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;

Les murs bahuts sont proscrits.

5.4. Les clôtures\* devront être traitées sur les deux faces.

#### 6. Aires de stationnement :

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

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

9. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : aires de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

## **ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ♦ A toute construction nouvelle ;
- ♦ A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus du stationnement requis ;
- ♦ A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;

2.1. Prescriptions générales :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de place de stationnement exigé sera arrondi à l'unité supérieure.

2.2. Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Habitat	<p>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher* avec un minimum de deux places par logements.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction supérieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher* il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher* (stationnement visiteur) sur les parties communes.</p>	

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Bureaux	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Commerce	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ou à défaut 1 place par poste de travail	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ou à défaut 3 places par poste de travail
Industrie	1 place de stationnement par poste de travail ou à défaut pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	3 places de stationnement par poste de travail ou à défaut pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Entrepôt	1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou 1 place par chambre	3 places de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou 3 places par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	<u>Etablissements scolaires</u> : 1 place de stationnement par classe ;	<u>Etablissements scolaires</u> : 5 places de stationnement par classe ;
	<u>Autres équipements publics ou d'intérêt collectif</u> : les stationnements devront répondre au besoin de l'opération.	

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

- 2.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :
- o Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
  - o Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

### 3. Stationnement des deux-roues non motorisées :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes

- 3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* il est exigé que 4 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;  
Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage d'habitat de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant.
- 3.2. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* il est exigé que 6 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;
- 3.3. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m<sup>2</sup> sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;
- 3.4. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;
- 3.5. Pour les services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### 1. Plantations :

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable\* repérés au règlement graphique doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...). Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives ;
- 1.4. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie ;

### 2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)\* :

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* sont soumis à autorisation.

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

**3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :**

- 3.1. En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;
- 3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin\*, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

**4. Espaces libres et espaces verts à créer :**

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre\*, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige\* par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espace vert.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions cette disposition ne s'applique pas.

**5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble\* :**

Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m<sup>2</sup> et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'indentification du nombre de logements supérieurs à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*), il doit être créé un espace vert collectif qui sera planté et aménagé en espace public. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5 % de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m<sup>2</sup>.

Si ces espaces vert collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m<sup>2</sup> par unité.

**ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

**ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Néant.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA** **ZONE UC**

### **Caractère de la zone UC**

*La zone UC correspond à un tissu pavillonnaire relativement dispersé et se situe, pour l'essentiel, à l'ouest du canal Saint-Martory.*

*Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :*

- ✓ *De respecter le caractère résidentiel en favorisant une urbanisation aérée ;*
- ✓ *D'autoriser les constructions nouvelles et l'extension de l'existant tout en encadrant la forme urbaine ;*
- ✓ *D'assurer la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels et/ou agricoles.*

**Extrait du Rapport de présentation.**

**Rappel :** Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*).

### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, agricole, forestier, et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les terrains de camping et caravaning et le regroupement des caravanes isolées, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les installations classées soumises à autorisation ;
5. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher\* est supérieure à 500 m<sup>2</sup> ;

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
  - ♦ La gestion économe du territoire ;
  - ♦ La construction de bâtiments économes en énergie ;
  - ♦ La gestion de l'environnement sonore ;
  - ♦ L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
  - ♦ La relation harmonieuse avec le quartier.
2. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les riverains ;
3. Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines règles applicables à la zone concernée :
  - ♦ Les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles, sont admis ;
  - ♦ La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à l'identique ou sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles.
4. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, site d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
5. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
  - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
6. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme tout 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 ;
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;

8. Comme sur l'ensemble du territoire communal, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
9. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés et mentionnés en Annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières ;
10. Les constructions à usage commercial ou artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
  - ♦ Dispositions en faveur de la mixité sociale, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction à partir de 5 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher\* projetée à du logement locatif social.
11. L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20 % de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du P.L.U. sans que la surface de plancher\* dédiée à l'habitat ne dépasse 200 m<sup>2</sup> ;
12. La construction d'annexes\* aux habitations existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation (garage, piscines, abris, etc.) ;

### **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Prescriptions générales :**

- 1.1. Les caractéristiques des accès\* et voiries\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite ;
- 1.2. Tout projet devra prendre en compte l'ensemble de tous les usages liés à la voirie et aux déplacements et ce, conformément à la loi Handicap du 11 février 2005 ;
- 1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 1.4. Il peut également 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 des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

#### **2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :**

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ;
- 2.2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
  - ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
  - ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2.3. Les accès nouveaux sur routes départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voie.

### **3. Bande ou voie d'accès**

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande ou voie d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande ou voie d'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 3,5 mètres.

Si la bande ou voie d'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 4 ci-dessous.

### **4. Voiries nouvelles publiques\* ou privées\* :**

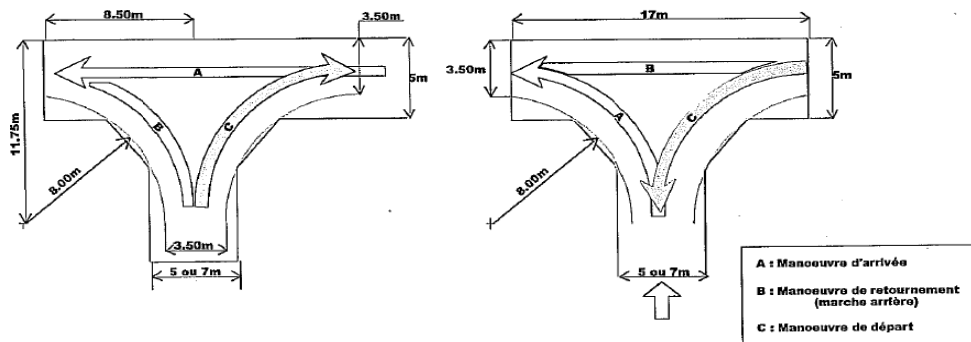
Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 4.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir ;
- 4.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

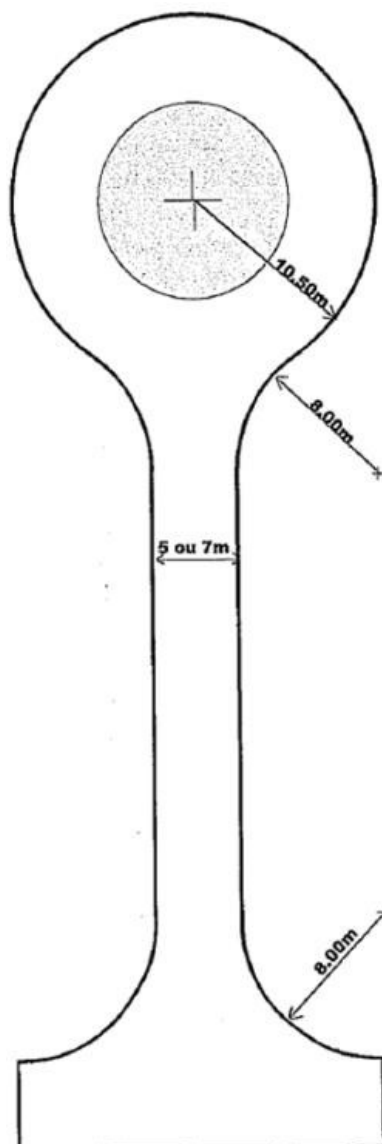
### **5. Voies en impasse\***

La partie terminale des voies en impasse\* doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicule de collecte des ordures ménagères, puisse faire aisément demi-tour.

Les indications données ci-après constituent un seuil minimum à respecter, d'autres propositions peuvent être formulées dans la mesure où les distances minimales sont respectées.



Au-delà de 60 mètres, dispositif de retournement compris, la voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour sans manœuvre.



## 6. Pistes cyclables et cheminements piétons :

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

## **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS**

### **1. Prescriptions générales :**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **2. Réseau d'alimentation en eau potable :**

- 2.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ;
- 2.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3. Réseau d'assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **3.1. Eaux usées :**

- ♦ Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur ;
- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent dès lors être conformes à la réglementation en vigueur. En dehors des zones couvertes par la carte d'aptitude des sols (cf. Annexes Sanitaires) toute demande (hors extension mesurée et projet d'habitat individuel) devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre.

#### **3.2. Eaux pluviales :**

- ♦ Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la rétention des eaux pluviales à la parcelle ;
- ♦ Pour les espaces communs, le constructeur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire ;
- ♦ L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude. Ceux-ci devront présenter une recherche qualitative et paysagère de l'aménagement à réaliser.

### **4. Réseaux divers :**

#### **4.1. Réseaux électriques :**

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications

autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble\* et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles ;

- ♦ Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

#### 4.2. Collecte des déchets urbains :

- ♦ Stockage : Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions\* à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.
- ♦ Collecte : Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs aux prospectus et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables, etc.

#### 1. Dispositions générales :

- 1.1. En bordure de la RD42 et de la RD68, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 6 mètres ;
- 1.2. En bordure des autres voies existantes ou futures, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes\* qui peuvent être implantés à l'alignement, à condition que leur hauteur totale sur cet alignement ne dépasse pas 2,40 mètres.
- 1.3. Pour ces constructions d'annexes, en limite des emprises publiques autres que voirie ; piétonnier ou espace vert ; cette valeur est portée à 2,80 mètres sur sablière\* et 4,50 mètres au faitage. Seuls sont alors admis les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière\*.

#### 2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite du domaine public ;

- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. En bordure du Canal de Saint-Martory et des sections non busées des branches secondaires du Canal de Saint-Martory, toute construction doit être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres. ;
- 2.6. Des implantations différentes :
- Peuvent être exigées pour :
    - Tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
    - Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, etc.) ;
    - Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartier, etc.).
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 7 et 8 ;
3. Conditions d'application :
- 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter à l'alignement ;
- 3.2. Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, et les balcons\* dans la limite de 0,80 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul ;
- 3.3. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles du présent article s'applique à chacun des lots issus de la division.

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

### 1. Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sous réserve des exceptions des paragraphes suivants.

- ♦ Les constructions annexes **ou les extensions** peuvent être implantées en limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,80 mètres mesurée sur sablière\* ou sur acrotère\* pour les toitures terrasses non-accessibles et 4,50 mètres au faîtage **et sans dépasser 10 mètres linéaires par unité foncière**. Seuls sont alors admis en limite séparative les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière\* ou sur acrotère.
- ♦ En cas d'une construction existante sur le fond voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.



## 2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite séparative ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite séparative ;
- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. Des implantations différentes de celles définies :
  - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 6 et 8 ;

## 3. Conditions d'application :

- 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter en limite séparative ;
- 3.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles du présent article s'applique à chacun des lots issus de la division.

### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La distance séparant deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes\*, des piscines et de l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL \***

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

#### 1. Mesure de la hauteur des constructions\* :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au

- niveau supérieur de la sablière\* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère\* ou à défaut au dernier plafond ;
  - 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction s'apprécie à partir du point le plus bas de l'emprise au sol\* ;
2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres (soit 2 niveaux maximum – R+1) ;
  3. Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

### 1. Conditions générales :

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).

### 2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les restaurations, modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).

### 3. Façades couleurs et matériaux :

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

### 4. Les toitures :

#### 4.1. Toitures en Pente :

La pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Les matériaux de couverture seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal).

Une pente et des matériaux différents pourront être autorisés :

- Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction.

#### 4.2. Toitures terrasse :

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles concernent moins de 50 % des surfaces couvertes ;
  - Au-delà de 50 % des surfaces couvertes :
    - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
    - o Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;
- 4.3. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin\*, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.

#### 5. Les clôtures\* :

- 5.1. Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures\* avoisinantes, et être en harmonie avec eux.
- 5.2. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 mètres excepté le long des départementales où la hauteur maximale pourra être portée à 2 mètres.
- 5.3. Dans une bande de 4 mètres à compter du sommet de la berge du Canal de Saint-Martory, exception faite de travaux effectués dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants, les clôtures doivent être constituées soit :
  - Par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
  - Par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;

Les murs bahuts sont proscrits.

- 5.4. Les clôtures\* devront être traitées sur les deux faces.

#### 6. Aires de stationnement :

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

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

9. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : aires de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

**ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ♦ A toute construction nouvelle ;
- ♦ A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus du stationnement requis ;
- ♦ A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;

2.1. Prescriptions générales :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de place de stationnement exigé sera arrondi à l'unité supérieure.

## 2.2. Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Habitat	<p>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher* avec un minimum de deux places par logements.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement ou de construction supérieures à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher* il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher* (stationnement visiteur) sur les parties communes.</p>	

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Bureaux	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Commerce	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ou à défaut 1 place par poste de travail	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ou à défaut 3 places par poste de travail
Industrie	1 place de stationnement par poste de travail ou à défaut pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	3 places de stationnement par poste de travail ou à défaut pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Equipements publics ou d'intérêt collectif	<u>Etablissements scolaires</u> : 1 place de stationnement par classe ;	<u>Etablissements scolaires</u> : 5 places de stationnement par classe ;
	<u>Autres équipements publics ou d'intérêt collectif</u> : les stationnements devront répondre au besoin de l'opération.	

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

2.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- o Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
- o Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs

parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

### 3. Stationnement des deux-roues non motorisées :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes

- 3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* il est exigé que 4 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;  
Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage d'habitat de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant.
- 3.2. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* il est exigé que 6 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;
- 3.3. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m<sup>2</sup> sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;
- 3.4. Pour les constructions à usage de service, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;
- 3.5. Pour les services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### 1. **Plantations :**

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable\* repérés au règlement graphique doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...). Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives ;
- 1.4. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

### 2. **Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)\* :**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* sont soumis à autorisation.

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### 3. **Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :**

- 3.1. En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;
- 3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin\*, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

#### **4. Espaces libres et espaces verts à créer :**

Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre\*, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige\* par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espace vert.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions cette disposition ne s'applique pas.

#### **5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble\* :**

Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m<sup>2</sup> et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'identification du nombre de logements supérieurs à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*), il doit être créé un espace vert collectif qui sera planté et aménagé en espace public. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5 % de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m<sup>2</sup>.

Si ces espaces vert collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m<sup>2</sup> par unité.

### **ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

### **ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

### **ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Néant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA** **ZONE UE**

### **Caractère de la zone UE**

*La zone UE comprend des espaces spécialisés dans l'accueil des activités diversifiées de type commercial, industriel, d'entrepôts artisanal et de services.*

*Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :*

- ✓ *De conforter le caractère spécifique et économique de la zone ;*
- ✓ *De permettre l'accueil de nouvelles activités.*

*La zone UE compte un secteur UEa qui correspond au secteur d'activité de la zone Mailheaux-Cendère.*

***Extrait du Rapport de présentation.***

**Rappel :** Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*).

### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage agricole, forestier et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les constructions à usage d'habitat autres que celles mentionnées à l'article UE2 ;
3. Les terrains de camping et caravaning et le regroupement des caravanes isolées, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
4. L'ouverture de carrières et de gravières ;
5. Les installations classées soumises à autorisation.

### **ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
  - ◆ La gestion économe du territoire ;
  - ◆ La construction de bâtiments économes en énergie ;
  - ◆ La gestion de l'environnement sonore ;
  - ◆ L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
  - ◆ La relation harmonieuse avec le quartier.



2. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les riverains ;
3. Les constructions à usage commercial, y compris les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
4. Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
5. Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines règles applicables à la zone concernée :
  - ♦ Les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles, sont admis ;
  - ♦ La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à l'identique ou sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles.
6. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, site d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
7. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
  - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
  - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
8. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme tout 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 ;
9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;
10. Comme sur l'ensemble du territoire communal, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;

11. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés et mentionnés en Annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

### **ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Prescriptions générales :**

- 1.1. Les caractéristiques des accès\* et voiries\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite ;
- 1.2. Tout projet devra prendre en compte l'ensemble de tous les usages liés à la voirie et aux déplacements et ce, conformément à la loi Handicap du 11 février 2005 ;
- 1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 1.4. Il peut également 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 des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

#### **2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :**

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ;
- 2.2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
  - ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
  - ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2.3. Les accès nouveaux sur routes départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voie.

#### **3. Bande ou voie d'accès**

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande ou voie d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande ou voie d'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 3,5 mètres.

Si la bande ou voie d'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques

doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 4 ci-dessous.

#### 4. Voiries nouvelles publiques\* ou privées\* :

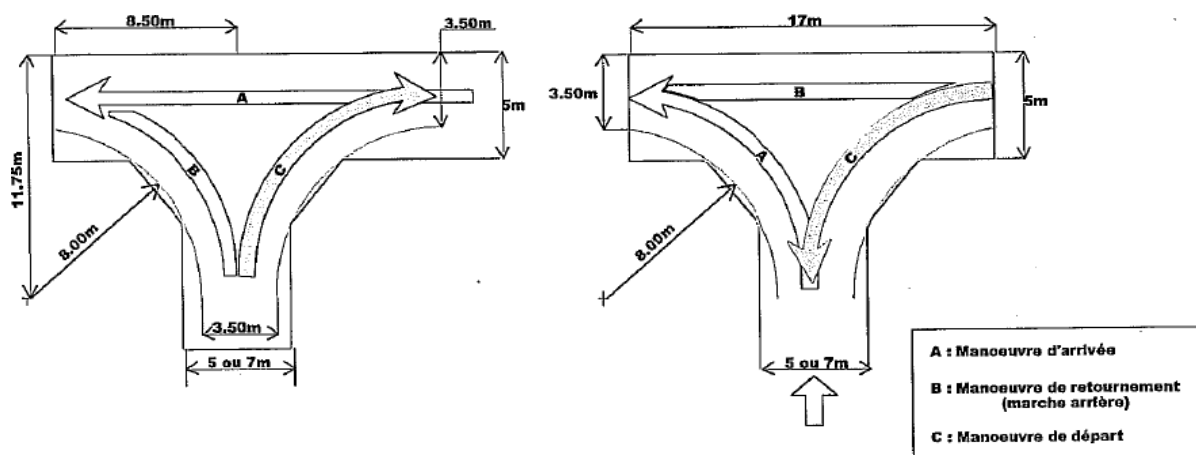
Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 4.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir;
- 4.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

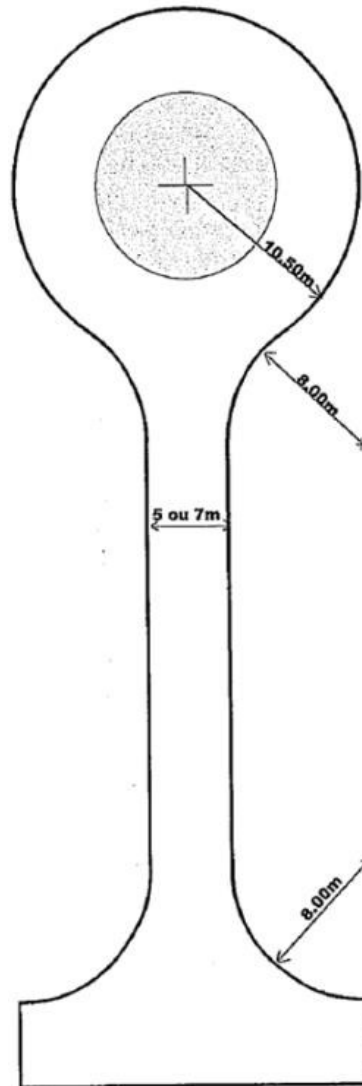
#### 5. Voies en impasse\*

La partie terminale des voies en impasse\* doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicule de collecte des ordures ménagères, puisse faire aisément demi-tour.

Les indications données ci-après constituent un seuil minimum à respecter, d'autres propositions peuvent être formulées dans la mesure où les distances minimales sont respectées.



Au-delà de 60 mètres, dispositif de retournement compris, la voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour sans manœuvre



#### 6. Pistes cyclables et cheminements piétons :

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

### **ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS**

#### 1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 2. Réseau d'alimentation en eau potable :

- 2.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ;
- 2.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### 3. **Réseau d'assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### 3.1. Eaux usées :

- ♦ Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement ;
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur ;
- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 3.2. Eaux pluviales :

- ♦ Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la rétention des eaux pluviales à la parcelle ;
- ♦ Pour les espaces communs, le constructeur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire ;
- ♦ L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude. Ceux-ci devront présenter une recherche qualitative et paysagère de l'aménagement à réaliser.

### 4. **Réseaux divers :**

#### 4.1. Réseaux électriques :

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble\* et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles ;
- ♦ Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

#### 4.2. Collecte des déchets urbains :

- ♦ Stockage : Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions\* à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

- ♦ Collecte : Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs aux prospectifs et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables, etc.

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. En bordure de la RD68, les constructions doivent être implantées à une distance minimale au moins égale à :
  - 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions à usage d'habitat ;
  - 20 mètres pour les autres constructions.
- 1.2. Autres voies existantes ou à créer, aussi bien aux voies publiques que privées :
  - Hors secteur UEa la marge de recul sera de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques, sauf au droit de la prescription architecturale et urbaine reportée au règlement graphique sur une partie de la rue du Midi où les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement ;
  - En secteur UEa les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.

### 2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite du domaine public ;
- 2.3. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.4. En bordure du Canal de Saint-Martory et des sections non busées des branches secondaires du Canal de Saint-Martory, toute construction doit être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres. ;
- 2.5. Des implantations différentes :
  - Peuvent être exigées pour :
    - Tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
    - Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics,

place structurante, etc.) ;

- Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartier, etc.).
- Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 7 et 8 ;

### 3. Conditions d'application :

- 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter à l'alignement ;
- 3.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles du présent article s'applique à chacun des lots issus de la division.

## **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. Hors secteur UEa, toute construction doit être implantée :
  - Soit en limite séparative ;
  - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 1.2. En secteur UEa les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des limites séparatives.

### 2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite séparative ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite séparative ;
- 2.3. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.4. Des implantations différentes de celles définies :
  - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 6 et 8 ;

### 3. Conditions d'application :

- 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter en limite séparative ;
- 3.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles du présent article s'applique à chacun des lots issus de

la division.

### **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL \***

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol\* des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 50 % de la superficie totale de la parcelle.

### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

#### 1. Mesure de la hauteur des constructions\* :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière\* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère\* ou à défaut au dernier plafond ;
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction s'apprécie à partir du point le plus bas de l'emprise au sol\* ;

2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres. Des dépassements de hauteur seront toutefois tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité ;
3. Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article

### **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

#### 1. Conditions générales :

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).



2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les restaurations, modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).

3. Les clôtures\* :

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures\* avoisinantes, et être en harmonie avec eux. Elles doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité au niveau de la RD68.

4. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

5. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : aires de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

**ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ♦ A toute construction nouvelle ;
- ♦ A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus du stationnement requis ;
- ♦ A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;

2.1. Prescriptions générales :

- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de place de stationnement exigé sera arrondi à l'unité supérieure.

## 2.2. Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Habitat	Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec un minimum de deux places par logements.	
Bureaux	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Commerce	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ou à défaut 1 place par poste de travail	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ou à défaut 3 places par poste de travail
Industrie	1 place de stationnement par poste de travail ou à défaut pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	3 places de stationnement par poste de travail ou à défaut pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Entrepôt	1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou 1 place par chambre	3 places de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant ou 3 places par chambre
Equipements publics ou d'intérêt collectif	<u>Etablissements scolaires</u> : 1 place de stationnement par classe ;	<u>Etablissements scolaires</u> : 5 places de stationnement par classe ;
	<u>Autres équipements publics ou d'intérêt collectif</u> : les stationnements devront répondre au besoin de l'opération.	

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

2.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- o Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
- o Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

### 3. Stationnement des deux-roues non motorisées :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes

- 3.1. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* il est exigé que 6 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;
- 3.2. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m<sup>2</sup> sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;
- 3.3. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;
- 3.4. Pour les services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### 1. Plantations :

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable\* repérés au règlement graphique doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...). Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives ;
- 1.4. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie ;

### 2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)\* :

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* sont soumis à autorisation.

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :**

- 3.1. En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;
- 3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin\*, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

### **4. Espaces libres et espaces verts à créer :**

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre\*, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige\* par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espace vert.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions cette disposition ne s'applique pas.

## **ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

## **ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

## **ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Néant.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER (AU)**

**Zone AUb**

**Zone AUc**

**Zone AU0**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA**

### **ZONE AUb**

#### **Caractère de la zone AUb**

*La zone AUb correspond à des dents-creuses non bâties au sein du tissu résidentiel destinées à recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat.*

*Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :*

- ✓ *De garantir l'insertion des constructions grâce des opérations d'aménagement d'ensemble ;*
- ✓ *De préserver le caractère résidentiel des espaces environnants ;*
- ✓ *D'accompagner les possibilités de densification de ces secteurs.*

*La zone AUb se divise en deux secteurs distincts faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation différentes.*

**Extrait du Rapport de présentation.**

**Rappel :** Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*).

#### **ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, agricole, forestier et les installations classées qui y sont liées ;
2. Les terrains de camping et caravaning et le regroupement des caravanes isolées, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les installations classées soumises à autorisation ;
5. Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher\* est supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
  - ♦ La gestion économe du territoire ;

- ♦ La construction de bâtiments économes en énergie ;
  - ♦ La gestion de l'environnement sonore ;
  - ♦ L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
  - ♦ La relation harmonieuse avec le quartier.
2. En secteur\* AUb1 les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur\* et en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Carreaux » jointe au présent P.L.U. ;
  3. En secteur\* AUb2 les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur\* et en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Carreaux » jointe au présent P.L.U. ;
  4. Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou à celle des occupants des constructions autorisées, notamment : parcs de stationnement de véhicules, installation de climatisation, etc. ;
  5. Les constructions à usage commercial et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
  6. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, site d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
  7. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
    - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
    - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
  8. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme 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 ;
  9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;
  10. Comme sur l'ensemble du territoire communal, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;

11. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés et mentionnés en Annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières ;
12. Dispositions en faveur de la mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 30 % minimum de la surface de plancher\* projetée à usage d'habitat doit être affectée à du logement locatif social.

### **ARTICLE AUb 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Prescriptions générales :**

- 1.1. Le positionnement et les caractéristiques des voiries principales doivent s'inscrire en comptabilité avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au présent P.L.U. ;
- 1.2. Les caractéristiques des accès\* et voiries\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite ;
- 1.3. Tout projet devra prendre en compte l'ensemble de tous les usages liés à la voirie et aux déplacements et ce, conformément à la loi Handicap du 11 février 2005 ;
- 1.4. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 1.5. Il peut également 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 des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

#### **2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :**

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ;
- 2.2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
  - ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
  - ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2.3. Les accès nouveaux sur routes départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voie.
- 2.4. Si la bande ou voie d'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur



minimale doit être de 3,5 mètres.

### 3. Voiries nouvelles publiques\* ou privées\* :

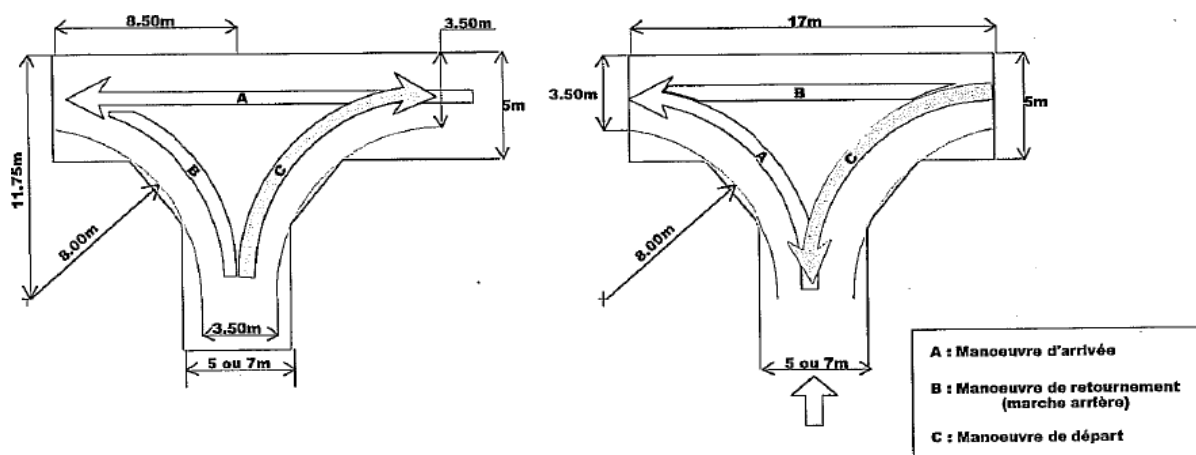
Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir **sans pouvoir être inférieures à 4 m de large** ;
- 3.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

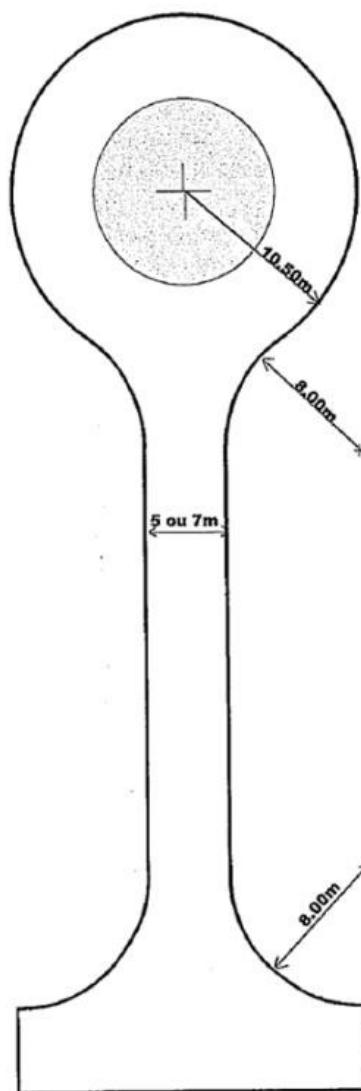
### 4. Voies en impasse\*

La partie terminale des voies en impasse\* doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicule de collecte des ordures ménagères, puisse faire aisément demi-tour.

Les indications données ci-après constituent un seuil minimum à respecter, d'autres propositions peuvent être formulées dans la mesure où les distances minimales sont respectées.



Au-delà de 60 mètres, dispositif de retournement compris, la voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour sans manœuvre



#### 5. Pistes cyclables et cheminements piétons :

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

#### 6. Accessibilité :

Pour tout type d'opération, excepté extension ou aménagement de constructions existantes, des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.) devront être mis en œuvre.

### ARTICLE AUb 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

#### 1. Prescriptions générales :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**2. Réseau d'alimentation en eau potable :**

- 2.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ;
- 2.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

**3. Réseau d'assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

**3.1. Eaux usées :**

- ♦ Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement ;
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur ;
- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**3.2. Eaux pluviales :**

- ♦ Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la rétention des eaux pluviales à la parcelle ;
- ♦ Pour les espaces communs, le constructeur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire ;
- ♦ L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude. Ceux-ci devront présenter une recherche qualitative et paysagère de l'aménagement à réaliser.

**ARTICLE AUb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables, etc.

**1. Dispositions générales :**

- 1.1. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 3 mètres des voies (aussi bien aux voies publiques que privées), à l'exception des bâtiments annexes\* qui peuvent être implantés à l'alignement, à condition que leur hauteur totale sur cet

alignement ne dépasse pas 2,40 mètres.

- 1.2. Pour les constructions d'annexes\*, en limite des emprises publiques autres que voirie, piétonnier ou espace vert, cette valeur est portée à 2,80 mètres sur sablière\* et 4,50 mètres au faitage. Seuls sont alors admis les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière\*.
2. Conditions particulières :
    - 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite du domaine public ;
    - 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite du domaine public ;
    - 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
    - 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
    - 2.5. En bordure du Canal de Saint-Martory et des sections non busées des branches secondaires du Canal de Saint-Martory, toute construction doit être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres. ;
    - 2.6. Des implantations différentes :
      - Peuvent être exigées pour :
        - Tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
        - Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, etc.) ;
        - Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartier, etc.).
      - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 7 et 8 ;
  3. Conditions d'application :
    - 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter à l'alignement ;
    - 3.2. Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, et les balcons\* dans la limite de 0,80 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul ;
    - 3.3. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, des implantations différentes sont possibles, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

## **ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

### 1. Dispositions générales :

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

à 3 mètres, sous réserve des exceptions des paragraphes suivants.

- ♦ Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur sablière\* ou sur acrotère\* pour les toitures terrasses non-accessibles et 4,50 mètres au faitage. Seuls sont alors admis en limite séparative les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière\* ou sur acrotère.
- ♦ En cas d'une construction existante sur le fond voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

## 2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite séparative ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite séparative ;
- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. Des implantations différentes de celles définies :
  - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 6 et 8 ;

## 3. Conditions d'application :

- 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter en limite séparative ;
- 3.2. Dans le cas d'ensemble de constructions et / ou de division parcellaire, des implantations différentes sont possibles, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

### **ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La distance séparant deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes\*, des piscines et de l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation d'u P.L.U.

### **ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL\***

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

1. Mesure de la hauteur des constructions\* :
  - 1.1. Cas des toitures traditionnelles : la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière\* ;
  - 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère\* ou à défaut au dernier plafond ;
  - 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction s'apprécie à partir du point le plus bas de l'emprise au sol\* ;
2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres (soit 2 niveaux maximum – R+1) ;
3. Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article

**ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

1. Conditions générales :  
 Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :
  - ♦ Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
  - ♦ Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...) ;
  - ♦ La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, etc.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).
2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :  
 Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.  
 Les restaurations, modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).
3. Façades couleurs et matériaux :  
 A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.  
 L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing

d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

#### 4. Les toitures :

##### 4.1. Toitures en Pente :

La pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Les matériaux de couverture seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal).

Une pente et des matériaux différents pourront être autorisés :

- Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction.

##### 4.2. Toitures terrasse :

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles concernent moins de 50 % des surfaces couvertes ;
- Au-delà de 50 % des surfaces couvertes :
  - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
  - o Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;

4.3. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin\*, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.

#### 5. Les clôtures\* :

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

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 mètres excepté le long des départementales où la hauteur maximale pourra être portée à 2 mètres.

Les clôtures\* devront être traitées sur les deux faces.

#### 6. Aires de stationnement :

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

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

9. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : aires de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

**ARTICLE AUb 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ♦ A toute construction nouvelle ;
- ♦ A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus du stationnement requis ;
- ♦ A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;

2.1. Prescriptions générales :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de place de stationnement exigé sera arrondi à l'unité supérieure.



## 2.2. Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Habitat	Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec un minimum de deux places par logements. Pour les opérations d'aménagement ou de construction supérieures à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher* il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher* (stationnement visiteur) sur les parties communes.	
Bureaux	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Commerce	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place de stationnement pour 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ou à défaut 1 place par poste de travail	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher* affectée à la vente* à partir de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente ou à défaut 3 places par poste de travail
Equipements publics ou d'intérêt collectif	<u>Etablissements scolaires</u> : 1 place de stationnement par classe ;	<u>Etablissements scolaires</u> : 5 places de stationnement par classe ;
	<u>Autres équipements publics ou d'intérêt collectif</u> : les stationnements devront répondre au besoin de l'opération.	

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

## 2.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- o Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
- o Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

### 3. Stationnement des deux-roues non motorisées :

La surface de stationnement exigée pour les deux roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes

- 3.1. Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* il est exigé que 4 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;  
Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage d'habitat de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant.
- 3.2. Pour les constructions à usage de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* il est exigé que 6 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;
- 3.3. Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de planche\*r, par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigée, une surface équivalente à 12,5 m<sup>2</sup> sera réalisée et réservée au stationnement des deux roues ;
- 3.4. Pour les constructions à usage de service, hôtelier, les établissements médicaux et les établissements scolaires il est exigé que 2 % de la surface de plancher\* projetée soit consacrée au stationnement couvert des deux roues ;
- 3.5. Pour les services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE AUb 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### 1. Plantations :

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable\* repérés au règlement graphique doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...). Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives ;
- 1.4. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie ;

### 2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)\* :

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* sont soumis à autorisation.

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

**3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :**

- 3.1. En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;
- 3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin\*, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

**4. Espaces libres et espaces verts à créer :**

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre\*, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige\* par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espace vert.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions cette disposition ne s'applique pas.

**5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble\* :**

Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m<sup>2</sup> et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'indentification du nombre de logements supérieurs à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*), il doit être créé un espace vert collectif qui sera planté et aménagé en espace public. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5 % de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m<sup>2</sup>.

Si ces espaces vert collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m<sup>2</sup> par unité.

**ARTICLE AUb 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

**ARTICLE AUb15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE AUb16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Néant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA**

### **ZONE AU0**

#### **Caractère de la zone AU0**

*La zone AU0 est une zone fermée à l'urbanisation. Son ouverture sera possible après une procédure de modification ou de révision du PLU.*

*Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :*

- ✓ *De traduire au règlement graphique les possibilités de développement à moyen et à long terme identifiés dans le PADD ;*
- ✓ *De préserver l'aménagement futur de ces secteurs tout en permettant l'aménagement et l'extension des constructions existantes.*

***Extrait du Rapport de présentation.***

**Rappel :** Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*).

#### **ARTICLE AU0 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles autorisées sous condition à l'article AU0 2.

#### **ARTICLE AU0 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les constructions autorisées ne doivent pas remettre en cause, lorsqu'elles existent, les Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au présent P.L.U. ;
2. L'aménagement, l'extension **et la surélévation** des constructions existantes sans création de nouveau logement, sans changement d'affectation et à condition de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
3. **La création d'annexes**
4. Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines règles applicables à la zone concernée :
  - ♦ Les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles, sont admis ;

- ♦ La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à l'identique ou sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles.
5. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, site d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
  6. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
    - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
    - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
  7. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme tout 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 ;
  8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;
  9. Comme sur l'ensemble du territoire communal, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
  10. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés et mentionnés en Annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

### **ARTICLE AUO 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Prescriptions générales :**

- 1.1. Les caractéristiques des accès\* et voiries\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite ;
- 1.2. Tout projet devra prendre en compte l'ensemble de tous les usages liés à la voirie et aux déplacements et ce, conformément à la loi Handicap du 11 février 2005 ;

- 1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 1.4. Il peut également 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 des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

## 2. **Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :**

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ;
- 2.2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
  - ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
  - ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2.3. Les accès nouveaux sur routes départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voie.
- 2.4. Si la bande ou voie d'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 3,5 mètres.

## 3. **Voiries nouvelles publiques\* ou privées\* :**

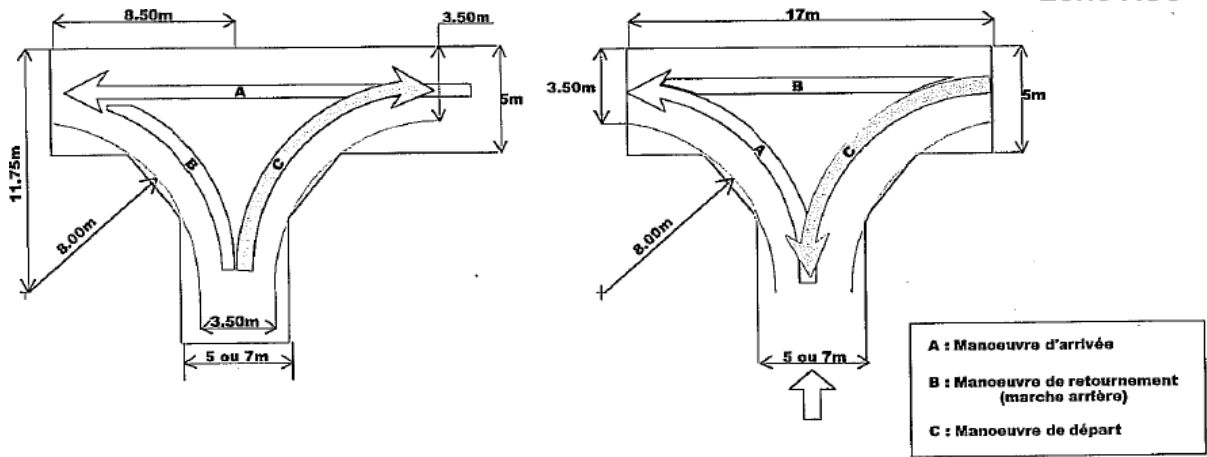
Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir;
- 3.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

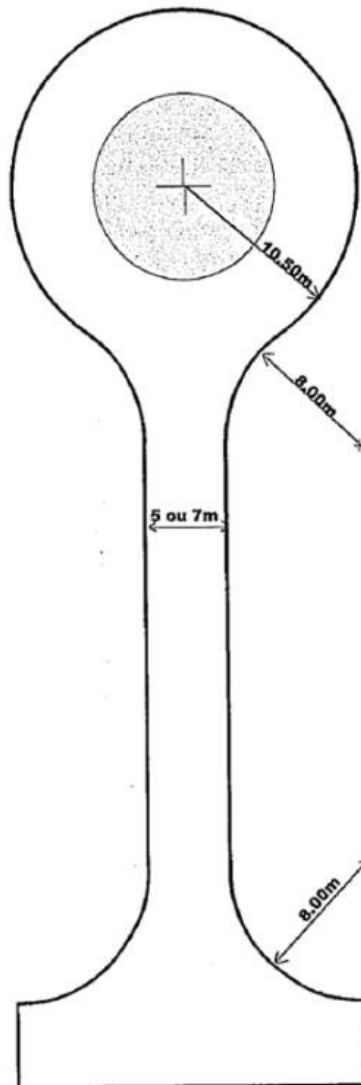
## 4. **Voies en impasse\***

La partie terminale des voies en impasse\* doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicule de collecte des ordures ménagères, puisse faire aisément demi-tour.

Les indications données ci-après constituent un seuil minimum à respecter, d'autres propositions peuvent être formulées dans la mesure où les distances minimales sont respectées.



Au-delà de 60 mètres, dispositif de retournement compris, la voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour sans manœuvre



**5. Pistes cyclables et cheminements piétons :**

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

**6. Accessibilité :**

Pour tout type d'opération, excepté extension ou aménagement de constructions existantes, des dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.) devront être mis en œuvre.

**ARTICLE AUO 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

**1. Prescriptions générales :**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**2. Réseau d'alimentation en eau potable :**

2.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ;

2.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

**3. Réseau d'assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

**3.1. Eaux usées :**

- ♦ Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur ;
- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent dès lors être conformes à la réglementation en vigueur et toute demande (hors extension mesurée) devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre.



### 3.2. Eaux pluviales :

- ♦ Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la rétention des eaux pluviales à la parcelle ;
- ♦ Pour les espaces communs, le constructeur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire ;
- ♦ L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude. Ceux-ci devront présenter une recherche qualitative et paysagère de l'aménagement à réaliser.

## 4. Réseaux divers :

### 4.1. Réseaux électriques :

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble\* et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles ;
- ♦ Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

### 4.2. Collecte des déchets urbains :

- ♦ Stockage : Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions\* à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.
- ♦ Collecte : Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs aux prospectes et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE AUO 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AUO 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables, etc.

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. En bordure des routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 6 mètres de la voie ;

Cette règle ne s'applique pas à l'extension ou à la construction d'annexes\* à l'habitat qui peuvent être implantées à l'alignement, à condition que leur hauteur totale sur cet alignement ne dépasse pas 2,40 mètres.

- 1.2. En bordure des autres voies existantes ou futures, aussi bien publiques que privées, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes\* qui peuvent être implantés à l'alignement, à condition que leur hauteur totale sur cet alignement ne dépasse pas 2,40 mètres.
  - 1.3. Pour les constructions d'annexes\*, en limite des emprises publiques autres que voirie ; piétonnier ou espace vert ; cette valeur est portée à 2,80 mètres sur sablière\* et 4,50 mètres au faitage. Seuls sont alors admis les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière\*.
2. Conditions particulières :
- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite du domaine public ;
  - 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite du domaine public ;
  - 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
  - 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
  - 2.5. En bordure du Canal de Saint-Martory et des sections non busées des branches secondaires du Canal de Saint-Martory, toute construction doit être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres. ;
  - 2.6. Des implantations différentes :
    - Peuvent être exigées pour :
      - Tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
      - Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, etc.) ;
      - Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartier, etc.).
    - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 7 et 8 ;
3. Conditions d'application :
- 3.1. Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter à l'alignement ;
  - 3.2. Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, et les balcons\* dans la limite de 0,80 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

## **ARTICLE AUO 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

### 1. Dispositions générales :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sous réserve des exceptions des paragraphes suivants.

- ♦ Les constructions **d'annexes ou les extensions** peuvent être implantées en limites séparatives à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur sablière\* ou sur acrotère\* pour les toitures terrasses non-accessibles et 4,50 mètres au faîtage et **sans dépasser 10 mètres linéaires par unité foncière**. Seuls sont alors admis en limite séparative les murs pignons ou demi pignons et les murs sous sablière\* ou sur acrotère.
- ♦ En cas d'une construction existante sur le fond voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

### 2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite séparative ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite séparative ;
- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. Des implantations différentes de celles définies :
  - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 6 et 8 ;

### 3. Conditions d'application :

Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter en limite séparative ;

## **ARTICLE AUO 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes\*, des piscines et de l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation d'u P.L.U.

## **ARTICLE AUO 9 : EMPRISE AU SOL\***

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif, l'augmentation de l'emprise au sol\* des constructions autorisées est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AUO 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

#### 1. Mesure de la hauteur des constructions\* :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière\* ;
  - 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère\* ou à défaut au dernier plafond ;
  - 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction s'apprécie à partir du point le plus bas de l'emprise au sol\* ;
2. L'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants doit être réalisé en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes ;
  3. Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

### **ARTICLE AUO 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

#### 1. Conditions générales :

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).

#### 2. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les restaurations, modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).

#### 3. Façades couleurs et matériaux :

A l'occasion de tout projet, peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles

avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

#### 4. Les toitures :

##### 4.1. Toitures en Pente :

La pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Les matériaux de couverture des toitures seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal).

Une pente et des matériaux différents pourront être autorisés :

- Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction.

##### 4.2. Toitures terrasse :

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées :

- Lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles concernent moins de 50 % des surfaces couvertes ;
- Au-delà de 50 % des surfaces couvertes :
  - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc. ;
  - o Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;

4.3. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin\*, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.

#### 5. Les clôtures\* :

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

5.2. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 mètres excepté le long des départementales où la hauteur maximale pourra être portée à 2 mètres.

5.3. Dans une bande de 4 mètres à compter du sommet de la berge du Canal de Saint-Martory, exception faite de travaux effectués dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants, les clôtures doivent être constituées soit :

- Par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage,

rambarde de bois, etc.) ;

Les murs bahuts sont proscrits.

5.4. Les clôtures\* devront être traitées sur les deux faces.

6. Aires de stationnement :

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

7. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

8. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

9. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : aires de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

**ARTICLE AUO 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ♦ A toute construction nouvelle ;
- ♦ A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus du stationnement requis ;
- ♦ A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;

2.1. Prescriptions générales :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement ;
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération ;
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être

assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ;

- Le nombre de place de stationnement exigé sera arrondi à l'unité supérieure.

## 2.2. Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Habitat	Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec un minimum de deux places par logements.	
Equipements publics ou d'intérêt collectif	<u>Etablissements scolaires</u> : 1 place de stationnement par classe ;	<u>Etablissements scolaires</u> : 5 places de stationnement par classe ;
	<u>Autres équipements publics ou d'intérêt collectif</u> : les stationnements devront répondre au besoin de l'opération.	

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

- 2.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- o Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
- o Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

## **ARTICLE AUO 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **1. Plantations :**

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable\* repérés au règlement graphique doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...). Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives ;

1.4. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.

## **2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)\* :**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* sont soumis à autorisation.

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

## **3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :**

3.1. En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;

3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;

3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;

3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin\*, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

## **4. Espaces libres et espaces verts à créer :**

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre\*, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige\* par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espace vert.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leurs extensions cette disposition ne s'applique pas.

## **5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat s'inscrivant sur une unité foncière supérieure à 5.000 m<sup>2</sup> et supérieur à plus de 10 logements (ou à défaut d'identification du nombre de logements supérieurs à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*), il doit être créé un espace vert collectif qui sera planté et aménagé en espace public. La superficie totale de ces espaces verts collectifs sera, au minimum équivalente à 5 % de l'unité foncière sans pouvoir être inférieur à 300 m<sup>2</sup>.

Si ces espaces vert collectifs pourront être répartis sur l'opération ils ne pourront être inférieurs à 300 m<sup>2</sup> par unité.

## **ARTICLE AU0 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.



**ARTICLE AU0 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE AU0 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS  
ÉLECTRONIQUES**

Néant.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES (A)**

**Zone A**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA**

### **ZONE A**

#### **Caractère de la zone A**

*La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme). Cette zone permet toutefois d'accueillir, sous condition, les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou à l'intérêt collectif.*

*Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :*

- ✓ *De préserver et d'encourager l'activité agricole ;*
- ✓ *De préserver la trame verte ;*
- ✓ *De protéger les éléments paysagers du site.*

*La zone A comprend des secteurs Ah qui identifie les constructions isolées n'aillant pour la plupart aucun lien avec l'activité agricole et pouvant faire l'objet d'adaptations ou d'extensions. »*

**Extrait du Rapport de présentation.**

**Rappel :** Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*).

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception des constructions et installations autorisées sous condition à l'article A 2 ;

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

13. Sous condition d'être nécessaire à l'activité agricole, sont autorisés :

- Les bâtiments d'exploitation ;
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes liées à l'activité équestre ;
- Les installations classées liées à l'activité agricole et compatibles avec les zones urbanisées proches ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole.

14. Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
- Les constructions, équipements, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Les affouillements et exhaussements des sols liés à des travaux d'infrastructure ;
  - **Le changement de destination des constructions existantes repérées sur les pièces graphiques du règlement à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**
15. Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines règles applicables à la zone concernée :
- ♦ Les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles, sont admis ;
  - ♦ La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à l'identique ou sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles.
16. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, site d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
17. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
- ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
  - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
18. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme tout 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 ;
19. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;
20. Comme sur l'ensemble du territoire communal, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
21. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés et mentionnés en Annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières ;

22. En secteur\* Ah :

- ♦ L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20 % de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du P.L.U. sans que la surface de plancher\* dédiée à l'habitat ne dépasse 200 ;
- ♦ La construction d'annexes\* aux habitations existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation (garage, piscines, abris, etc.) ;

**ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. **Prescriptions générales :**

- 1.1. Les caractéristiques des accès\* et voiries\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite ;
- 1.2. Tout projet devra prendre en compte l'ensemble de tous les usages liés à la voirie et aux déplacements et ce, conformément à la loi Handicap du 11 février 2005 ;
- 1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 1.4. Il peut également 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 des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

2. **Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :**

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ;
- 2.2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
  - ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
  - ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2.3. Les accès nouveaux sur routes départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voie.

3. **Voiries nouvelles publiques\* ou privées\* :**

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir;
- 3.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

#### **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS**

##### **1. Prescriptions générales :**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### **2. Réseau d'alimentation en eau potable :**

- 2.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ;
- 2.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

##### **3. Réseau d'assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

###### **3.1. Eaux usées :**

- ♦ Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;
- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur ;
- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent dès lors être conformes à la réglementation en vigueur. En dehors des zones couvertes par la carte d'aptitude des sols (cf. Annexes Sanitaires) toute demande (hors extension mesurée et projet d'habitat individuel) devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre.

###### **3.2. Eaux pluviales :**

- ♦ Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la rétention des eaux pluviales à la parcelle ;

- ♦ Pour les espaces communs, le constructeur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire ;
- ♦ L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude. Ceux-ci devront présenter une recherche qualitative et paysagère de l'aménagement à réaliser.

#### 4. **Réseaux divers :**

##### 4.1. Réseaux électriques :

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble\* et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles ;
- ♦ Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

##### 4.2. Collecte des déchets urbains :

- ♦ Stockage : Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions\* à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.
- ♦ Collecte : Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs aux prospectes et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables, etc.

#### 1. Dispositions générales :

- 1.1. En bordure de la RD42 et de la RD68, les constructions doivent être implantées à une distance minimale au moins égale à :
  - ♦ 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions à usage d'habitat ;
  - ♦ 20 mètres pour les autres constructions.

- 1.2. En bordure des autres voies existantes ou à créer (aussi bien aux voies publiques que privées) la marge de recul sera de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
2. Conditions particulières :
- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite du domaine public ;
- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. En bordure du Canal de Saint-Martory et des sections non busées des branches secondaires du Canal de Saint-Martory, toute construction doit être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres. ;
- 2.6. Des implantations différentes :
- Peuvent être exigées pour :
    - Tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
    - Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, etc.) ;
    - Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartier, etc.).
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 7 et 8 ;
3. Conditions d'application :
- Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter à l'alignement ;

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

1. Dispositions générales :
- 1.1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à :
- 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes\* ;
  - 10 mètres pour les bâtiments à usage agricoles ;
  - 5 mètres pour les autres constructions.
- 1.2. La construction en limite séparative est toutefois autorisée si la configuration de la parcelle ne permet pas d'adopter la règle précitée.



## 2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite séparative ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite séparative ;
- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. Des implantations différentes de celles définies :
  - Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 6 et 8 ;

## 3. Conditions d'application :

Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter en limite séparative.

### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La distance séparant deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes\*, des piscines et de l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation d'u P.L.U.

### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL \***

Néant.

### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

#### 1. Mesure de la hauteur des constructions\* :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière\* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère\* ou à défaut au dernier plafond ;
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction s'apprécie à partir du point le plus bas de l'emprise au sol\* ;

#### 2. La hauteur des constructions est fixée à :

- ♦ 6,5 mètres (soit 2 niveaux maximum – R+1) pour les constructions à usage d'habitation ;
- ♦ 10 mètres pour les bâtiments à usage agricole.

Toutefois l'extension des constructions existantes pourra se faire à la même hauteur et pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

3. Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

### 1. Bâtiments agricoles :

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer dans la mesure du possible de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### 2. Conditions générales :

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).

### 3. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les restaurations, modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).

### 4. Façades couleurs et matériaux :

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits

exhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

## 5. Les toitures :

5.1. Pente : la pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Les matériaux de couverture seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal)

### Une pente et des matériaux différents pourront être autorisés :

- Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc.

5.2. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin\*, aux auvents, aux pergolas dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, et aux vérandas.

## 6. Les clôtures\* :

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

6.2. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 mètres excepté le long des départementales où la hauteur maximale pourra être portée à 2 mètres.

6.3. Dans une bande de 4 mètres à compter du sommet de la berge du Canal de Saint-Martory, exception faite de travaux effectués dans le cadre du maintien ou de la rénovation de murs existants, les clôtures doivent être constituées soit :

- Par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.) ;

Les murs bahuts sont proscrits.

6.4. Les clôtures\* devront être traitées sur les deux faces.

## 7. Aires de stationnement :

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

## 8. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

## 9. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

10. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : aires de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

**ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ♦ A toute construction nouvelle ;
- ♦ A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus du stationnement requis ;
- ♦ A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;

2.1. Prescriptions générales :

- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de place de stationnement exigé sera arrondi à l'unité supérieure.

2.2. Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Habitat	Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec un minimum de deux places par logements.	
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Les stationnements devront répondre au besoin de l'opération.	

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

- 2.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :

- o Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
- o Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

## **ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **1. Plantations :**

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable\* repérés au règlement graphique doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives ;
- 1.4. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie ;

### **2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)\* :**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* sont soumis à autorisation.

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

### **3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :**

- 3.1. En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;
- 3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;

- 3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin\*, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

**ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

**ARTICLE A15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Néant.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES (N)**

**Zone N**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA**

### **ZONE N**

#### **Caractère de la zone N**

*La zone N comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :*

- ✓ *La protection des éléments naturels, du paysage bâti de caractère, les sentiers et la végétation ;*
- ✓ *De préserver la trame verte ;*
- ✓ *De garantir la présence d'espaces naturels et de loisirs au sein, ou à proximité du tissu urbain ;*
- ✓ *De garantir la vocation de loisirs liée au secteur de Bordeneuve.*

*Cinq types d'espaces ont contribué à définir la zone naturelle sur la commune :*

- *Les principaux boisements de la commune ;*
- *Les grands espaces naturels autour des anciennes gravières ;*
- *Les espaces naturels à vocation de loisirs, notamment de Paucheville et de Bordeneuve ;*
- *Le périmètre de protection autour du captage d'eau.*

***Extrait du Rapport de présentation.***

**Rappel :** Une annexe en fin de document regroupe les principales définitions communes au règlement. Elles sont en général repérées dans le texte par un symbole (\*).

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception des constructions et installations autorisées sous condition à l'article N2.

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les occupations et utilisations du sol déjà existantes, non conformes à certaines règles applicables à la zone concernée :
  - ♦ Les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles, sont admis ;



- ♦ La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à l'identique ou sous réserve que le projet n'aggrave pas la non-conformité de cette occupation ou utilisation du sol à l'égard de ces règles.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure sont admis et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;
  3. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, site d'intérêt paysager) identifiés au règlement graphique conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
  4. Les « façades et éléments architecturaux à conserver » et les « bâtiments à conserver » mentionnés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
    - ♦ La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
    - ♦ Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver » sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
  5. Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme tout 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 ;
  6. Comme sur l'ensemble du territoire communal, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ;
  7. Les constructions et installations sont autorisées si elles respectent les dispositions liées à l'application de l'Arrêté Préfectoral de classement sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de la Haute Garonne, pour les secteurs concernés et mentionnés en Annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières ;
  8. A l'exception des secteurs\* Nb et Np, sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sont autorisés :
    - Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;
    - Les bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité agricole (hors habitat) ;
    - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole ou à des travaux d'infrastructures ;
    - La construction d'annexes\* aux habitations existantes sous réserve qu'elles soient liées à l'habitation (garage, piscines, abris, etc.) ;

9. En secteur\* Nb :

A l'intérieur des secteurs de "constructibilité encadrée" identifiés dans les orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au présent P.L.U. :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et seuls les articles 6, 7, 11 et 12 leur sont applicables ;
- Les installations et constructions, sans création de surface de plancher, nécessaires à l'aménagement de l'ancien site d'exploitation des gravières de Bordeneuve.

10. En secteur\* Nh :

L'extension ou l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. sans que la surface de plancher\* dédiée à l'habitat ne dépasse 200 m<sup>2</sup>.

11. En secteur\* NL :

Les terrains de jeux, de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

12. En secteur\* Np :

Toutes constructions, y compris souterraines, mêmes provisoires, strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau.

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Prescriptions générales :**

- 1.1. Les caractéristiques des accès\* et voiries\* doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite ;
- 1.2. Tout projet devra prendre en compte l'ensemble de tous les usages liés à la voirie et aux déplacements et ce, conformément à la loi Handicap du 11 février 2005 ;
- 1.3. Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 1.4. Il peut également 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 des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

#### **2. Accès aux voies ouvertes à la circulation publique :**

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ;
- 2.2. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques ;
  - ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 2.3. Les accès nouveaux sur routes départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voie.

### **3. Voiries nouvelles publiques\* ou privées\* :**

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 3.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir;
- 3.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

## **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS**

### **1. Prescriptions générales :**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **2. Réseau d'alimentation en eau potable :**

- 2.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ;
- 2.2. Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3. Réseau d'assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **3.1. Eaux usées :**

- ♦ Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau ;

- ♦ Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur ;
- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent dès lors être conformes à la réglementation en vigueur. En dehors des zones couvertes par la carte d'aptitude des sols (cf. Annexes Sanitaires) toute demande (hors extension mesurée et projet d'habitat individuel) devra être accompagnée d'une expertise géologique du sous-sol, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre.

### 3.2. Eaux pluviales :

- ♦ Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la rétention des eaux pluviales à la parcelle ;
- ♦ Pour les espaces communs, le constructeur devra réaliser à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant après stockage, l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire ;
- ♦ L'aménagement et le positionnement de ces dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation se feront après étude. Ceux-ci devront présenter une recherche qualitative et paysagère de l'aménagement à réaliser.

## 4. Réseaux divers :

### 4.1. Réseaux électriques :

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble\* et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles ;
- ♦ Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

### 4.2. Collecte des déchets urbains :

- ♦ Stockage : Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions\* à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions.
- ♦ Collecte : Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatifs aux prospectes et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cf. Dispositions communes.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, pistes cyclables, etc.

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. En bordure de la RD42 et de la RD68, les constructions doivent être implantées à une distance minimale au moins égale à :
  - ♦ 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les constructions à usage d'habitat ;
  - ♦ 20 mètres pour les autres constructions.
- 1.2. En bordure des autres voies existantes ou à créer (aussi bien aux voies publiques que privées) la marge de recul sera de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

### 2. Conditions particulières :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite du domaine public ;
- 2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite du domaine public ;
- 2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée à partir du bassin ;
- 2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;
- 2.5. En bordure du Canal de Saint-Martory et des sections non busées des branches secondaires du Canal de Saint-Martory, toute construction doit être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres.
- 2.6. Des implantations différentes :
  - Peuvent être exigées pour :
    - Tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
    - Si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, etc.) ;
    - Si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartier, etc.).
  - Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 7 et 8.

### 3. Conditions d'application :

Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions

contraires, s'implanter à l'alignement.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

### 1. Dispositions générales :

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

- 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes\* ;
- 10 mètres pour les bâtiments à usage agricoles ;
- 5 mètres pour les autres constructions.

1.2. La construction en limite séparative est toutefois autorisée si la configuration de la parcelle ne permet pas d'adopter la règle précitée.

### 2. Conditions particulières :

2.1. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite séparative ;

2.2. Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains pourront être implantées en limite séparative ;

2.3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir du bassin ;

2.4. En bordure des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra avoir un recul minimum de 4 mètres par rapport à la crête de berge ;

2.5. Des implantations différentes de celles définies :

- Peuvent être exigées pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité\* ;
- Sont admises dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions des articles 6 et 8.

### 3. Conditions d'application :

Les reculs exprimés ne s'appliquent pas aux clôtures qui pourront, sauf dispositions contraires, s'implanter en limite séparative.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

La distance séparant deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes\*, des piscines et de l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation d'u P.L.U.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL \***

Néant.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

1. Mesure de la hauteur des constructions\* :

- 1.1. Cas des toitures traditionnelles : la hauteur se mesure en tout point, à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière\* ;
- 1.2. Cas des autres toitures notamment en terrasse : la hauteur se mesure en tout point à partir du terrain naturel\* avant travaux, au pied de ces constructions jusqu'à l'acrotère\* ou à défaut au dernier plafond ;
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction s'apprécie à partir du point le plus bas de l'emprise au sol\* ;

2. La hauteur des constructions est fixée à :

- ♦ 6,5 mètres (soit 2 niveaux maximum – R+1) pour les constructions à usage d'habitation ;
- ♦ 10 mètres pour les bâtiments à usage agricole ;
- ♦ 6 mètres dans le secteur\* Nb.

Toutefois l'extension des constructions existantes pourra se faire à la même hauteur et pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

## 3. Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cet article.

1. Bâtiments agricoles :

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer dans la mesure du possible de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

2. Conditions générales :

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

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

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques (cf. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique).

### 3. Principes d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur :

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes doit s'harmoniser avec le caractère de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les restaurations, modifications (surélévations, extensions...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec celles-ci (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs...).

### 4. Façades couleurs et matériaux :

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions environnantes.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

### 5. Les toitures :

5.1. Pente : la pente sera comprise entre 30 % et 35 %. Les matériaux de couverture seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal).

Une pente et des matériaux différents pourront être autorisés :

- Dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable ainsi que pour les toitures végétalisées ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà important, etc.

5.2. Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin\*, aux auvents, aux pergolas dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, et aux vérandas.

### 6. Les clôtures\* :

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

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 mètres excepté le long des départementales où la hauteur maximale pourra être portée à 2 mètres.

Les clôtures\* devront être traitées sur les deux faces.

### 7. Aires de stationnement :

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



8. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructures :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux environnants.

9. Installations diverses :

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes, etc., doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

10. L'aménagement et le traitement des espaces non bâtis :

Ils doivent être définis avec précision sur le plan masse : aires de stationnement, voirie, cheminements piétonniers, plantations existantes conservées, plantations prévues en pleine terre et sur dalle, aires de jeux...

**ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ♦ A toute construction nouvelle ;
- ♦ A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus du stationnement requis ;
- ♦ A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

Ce nombre est celui nécessaire à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation ;

2.1. Prescriptions générales :

- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ;
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de place de stationnement exigé sera arrondi à l'unité supérieure.

2.2. Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Habitat	Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec un minimum de deux places par logements.	

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Equipements publics d'intérêt collectif ou	Les stationnements devront répondre au besoin de l'opération.	

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

- 2.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie :
- o Soit d'une participation réelle équivalente à leur acquisition ou à leur réalisation dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de réalisation situés au voisinage ;
  - o Soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement, explicitant l'affectation des aires de stationnement nécessaires.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

## **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **1. Plantations :**

- 1.1. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable\* repérés au règlement graphique doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente ;
- 1.2. Les espaces libres\* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces ;
- 1.3. Les aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les poches de parking doivent être entourées de haies arbustives ;
- 1.4. Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie ;

### **2. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)\* :**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* sont soumis à autorisation.

Les arbres inclus dans un périmètre E.B.C.\* qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

**3. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) :**

- 3.1. En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'Ensemble Végétal à Protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère ;
- 3.2. Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un E.V.P. ceux-ci sont soumis à déclaration préalable ;
- 3.3. La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter l'unité générale de l'élément paysager classé en Espace Vert Protégé ;
- 3.4. Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin\*, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

**ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

**ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Néant.

# **ANNEXES**



## **LES DÉFINITIONS COMMUNES AU RÈGLEMENT<sup>1</sup>**

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement. Elles sont, en règle générale, repérées dans le texte par un symbole (\*).

### **ABRI DE JARDIN :**

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **ACCÈS :**

L'accès, pour les véhicules motorisés, 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 à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### **ACROTÈRE :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La côte de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

### **ALIGNEMENT :**

Juridiquement, l'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Dans le présent règlement, sauf disposition contraire, le terme d'alignement est employé pour désigner indifféremment :

- La limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- La limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant au règlement graphique, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

**ANNEXE :**

La définition des annexes donnée par le lexique national d'urbanisme, introduit par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant modernisation des Plans Locaux d'Urbanisme. **L'interprétation qui en sera faite dans le cadre du PLU de Frouzins est la suivante : pour pouvoir être considérée comme une annexe, la construction :**

- Doit présenter des dimensions inférieures à celles de la construction principale
- Doit remplir un rôle complémentaire à celui assuré par le bâtiment principal
- Ne doit pas être trop éloignée du bâtiment principal
- Ne doit pas être accolée au bâtiment principal dont elle constituera auquel cas une extension
- Ne doit pas disposer d'accès direct depuis la construction principale

---

<sup>1</sup> En cas de divergences d'écriture, par nature non prévues, les dispositions du règlement prévalent sur le présent lexique.

**ARBRES DE HAUTE TIGE :**

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,8 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

**BALCON :**

Pour bénéficier des exceptions prévues à l'article 6 par le règlement, le balcon ne doit dépasser de plus de 0,8 mètre le nu de la façade. Au-delà la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

**BANDE D'ACCES :**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

**CLÔTURE :**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur des limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :**

C'est le rapport entre la surface de plancher\* qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1.000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS\* est égal à 0,3 il pourra être construit 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (1.000 m<sup>2</sup> x 0,3).

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF :**

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;



- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées, etc. ;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les équipements socio-culturels ;
- Les établissements culturels et salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ;
- Les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinière d'activité) ;
- Etc.

### **DESTINATION DES LOCAUX**

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- L'habitation ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les bureaux ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

### **DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS :**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature (décors en façade), les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et oriels.

### **ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX :**

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement... mais ne créant pas de surface de plancher\*.

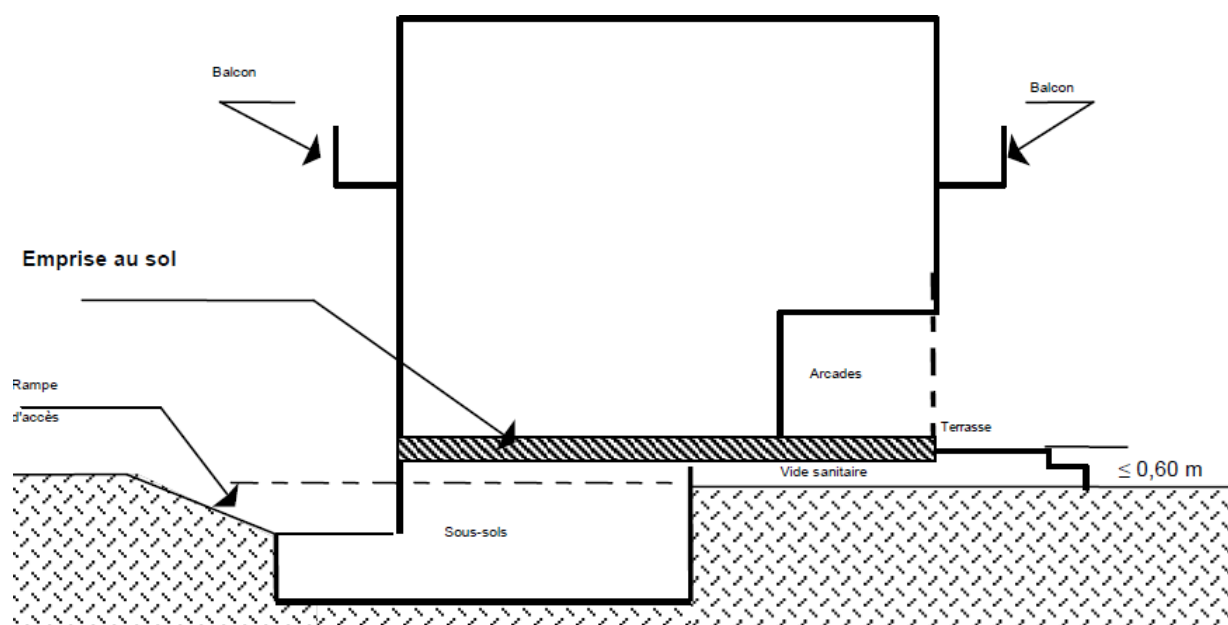
### **EMPLACEMENT RÉSERVÉ :**

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur la liste des emplacements réservés.

### **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes\*, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriel, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux, ainsi que les abris de jardin de moins de 15 m<sup>2</sup>.



Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction.

### **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

### **ESPACE BOISÉ CLASSÉ :**

Le PLU peut désigner des Espaces Boisés dit Classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé, etc.) à conserver, à protéger, ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, etc.). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

**ESPACES LIBRES :**

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile.

**EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF :**

Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

**EXTENSION :**

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontale et/ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

**GROUPES (OPÉRATIONS - ENSEMBLE) DE CONSTRUCTIONS**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

**MARGES D'ISOLEMENT :**

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

**PARCELLE :**

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

**PLEINE TERRE :**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

**SABLIÈRE :**

Poutre horizontale venant en appui sur les murs et sur laquelle repose le reste de la charpente.

**SAILLIES TRADITIONNELLES :**

Éléments, corps d'ouvrage, éléments d'architecture qui est en avant du mur de façade : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps ...

**SECTEUR :**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des constructions sera différente de celle de la zone UA).

**SURFACE DE PLANCHER :**

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,8 mètres calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

**SURFACE DE VENTE :**

Il s'agit des espaces affectés :

- A la circulation de la clientèle pour effectuer des achats ;
- A l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Au paiement des marchandises ;
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- Les locaux techniques ;
- Les réserves ;
- Les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- Les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposées aucune marchandise proposée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente ;
- Les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

**TERRAIN (UNITÉ FONCIÈRE) :**

Constitué de l'ensemble des parcelles contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le "terrain" ou "unité foncière" est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

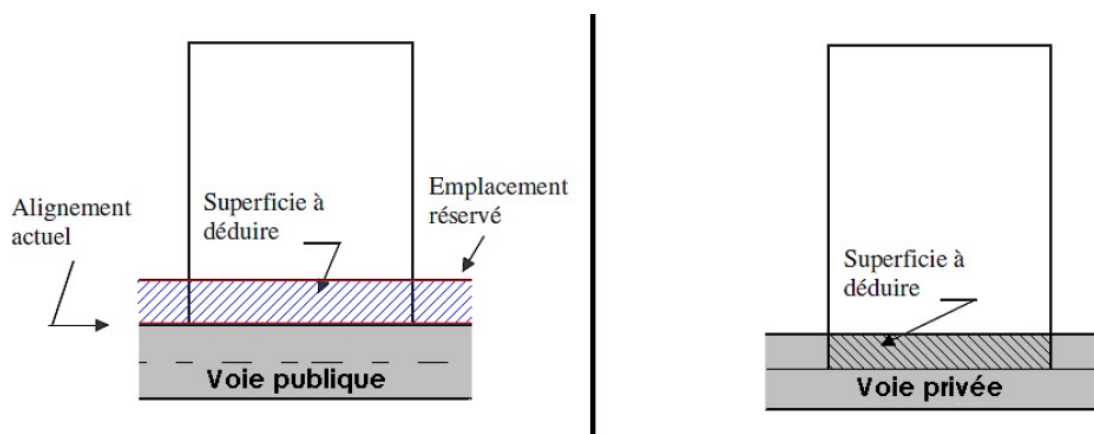
Superficie (d'un terrain) :

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol\*, etc.) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite de la superficie située :

- Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- Dans un élargissement prévu au P.L.U. ;
- Dans un voie privée telle que définie dans la présente annexe.



### **TERRAIN NATUREL :**

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

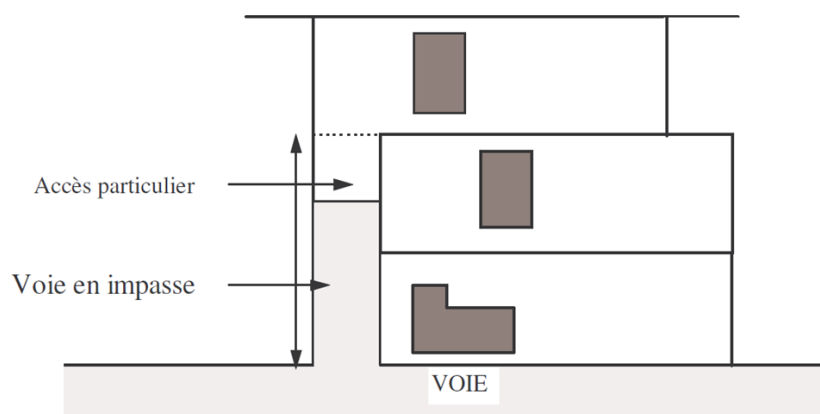
### **VOIE DE DESSERTE**

La voie de desserte est celle donnant l'accès\* au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

### **VOIE EN IMPASSE :**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès\* à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit aménagée ou non.

La longueur des voies en impasse et des accès\* particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc.).



**VOIE PUBLIQUE :**

Une voie publique est, au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

**VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

**ZONAGE :**

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, N, etc.).

**ZONE :**

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, N, etc.).